



Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

Xalapa de Enríquez, Ver., 25 de marzo de 2020
BOLETIN No. 271/20

CONSEJO DIRECTIVO
Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez
TESORERA

Erik Madrazo Lara
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange
VOCAL ACADÉMICO

DISTORSIÓN DEL PODER ESPECIAL IRREVOCABLE SOBRE INMUEBLES.

“El poder, especialmente el irrevocable, ha sido utilizado con frecuencia como un acto que acompaña la celebración de un contrato de compraventa de inmueble cuyo precio esté pagado en su totalidad al vendedor, caso en el cual, éste es quien confiere el poder, bien sea a favor del comprador o al de otra persona de la confianza de éste último.

Si bien el contrato de compraventa así celebrado tiene el defecto de no constar en escritura ante notario consecuentemente le falta la forma y no puede inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, el comprador podrá hacer todo con el bien comprado y hasta venderlo precisamente en ejercicio del poder que le fue conferido.

Esta práctica es por demás inconveniente. En primer lugar, el bien continúa en inscripción registral como propiedad del vendedor; además, por ello, los terceros pueden embargárselo e inclusive aunque fraudulentamente el vendedor puede venderlo o hipotecarlo a favor de otra persona, El asunto se complica si el vendedor muere, pues como se dijo, la muerte es causa de extinción y además la sucesión del vendedor podría convenencieramente cuestionar el contrato de compraventa celebrado.

Otro aspecto en contra es que se incumple con lo previsto en el sistema normativo, pues no se pagan los impuestos generados; el contrato puede perderse con grandes perjuicios para el comprador y para colmo, se fomenta la irregularidad del tráfico inmobiliario porque se llevan a cabo operaciones sin la satisfacción de los requisitos impuestos por la ley, como es la escritura, el pago de impuestos y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, todo lo cual integra el procedimiento legal único que puede dar seguridad en la adquisición de los bienes inmuebles.”

Jorge Alfredo Domínguez Martínez. El Notario. Asesor jurídico Calificado e imparcial, redactor y dador de fe (algo de su actividad). Editorial Porrúa 2007. Págs. 122-123

Colaboración de Daniel Cordero Gálvez, Titular de la Notaría número 16 de Nogales.