

REGISTRO NACIONAL DE AVISOS DE PODERES NOTARIALES

Por: Fernando Antonio
Cárdenas González¹

En el año del 2005 surge la idea de crear el Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, con el propósito de contar con una plataforma de información actualizada y disponible en todo el país, sobre el otorgamiento de poderes generales de dominio y especiales de dominio sobre inmuebles, otorgados por personas físicas y morales *no mercantiles*, así como de sus revocaciones y renunciaciones. Aunque la intención es, posteriormente, incluir a otra clase de poderes.

Con este registro se busca contrarrestar la falsificación de esta clase de instrumentos, la cual ha crecido considerablemente en los últimos años con motivo de los avances de la tecnología y por la impunidad que hay en esta clase de delitos. Este registro permitirá al notario contar con más información para valorar si el instrumento del poder que le exhiben para celebrar un negocio jurídico determinado, es o no apócrifo y si se ha o no revocado, lo cual concederá mayor firmeza a la actuación notarial.

De acuerdo con la normativa de este registro, cuando una persona física o moral *no mercantil* otorgue un poder general de dominio, o bien, especial de dominio sobre inmuebles, el notario debe proporcionar electrónicamente, a través de un certificado digital personalizado, la información requerida en el formato único del sistema y, de igual manera, cuando se trate de la revocación o renuncia de estos poderes.

Para hacer realidad este registro —al ser la representación voluntaria una materia de derecho civil, cuya legislación corresponde a la competencia de la jurisdicción local y no a la federal— fue necesaria la participación y coordinación voluntaria del ejecutivo federal, a través de la Secretaría de Gobernación, con cada una de las entidades federativas del país. A la fecha, todas lo han suscrito: la primera en hacerlo fue Colima el 15 de marzo del 2006, y la última Chihuahua el 13 de agosto del 2019. Este proceso llevó quince años, y actualmente el registro se encuentra operando en toda la República, con excepción en algunos casos de Oaxaca, debido a cuestiones técnicas del sistema. La intervención del Colegio Nacional del Notariado Mexicano fue determinante para lograr este proyecto.

El objetivo del convenio fue lograr funcionamiento del registro y utilizar la información almacenada por medio de un programa informático interconectado con las oficinas de los archivos de notarias. A través de este esquema, se realiza la captura, almacenamiento, custodia, consulta, verificación, administración y transmisión de los datos en él contenidos, para ponerlos a disposición del notario y así lograr los fines mencionados.

Este convenio de coordinación generó que las entidades federativas de Colima, Ciudad de México, Durango, Hidalgo, Estado de México, Michoacán, Morelos, Nayarit, Puebla, Querétaro, Quintana Roo y Veracruz, reformaran sus respectivas legislaciones notariales para regular el tema. Sin embargo, el resto de los estados no lo hizo, y los notarios de estas entidades proporcionan dicha información teniendo como sustento el

¹ Notario en la ciudad de Torreón, Coahuila, México. Conferenciante y autor de diferentes obras jurídicas.

convenio mencionado y los acuerdos adoptados entre el archivo de notarías y el colegio de notarios de cada entidad.

El artículo 121 de la Ley del Notariado para la Ciudad de México², sobre el tema señala:

Artículo 121. Los Notarios deberán informar a la Autoridad Competente sobre el otorgamiento o revocación de los poderes, mandatos, y actos de apoderamiento pasados ante su fe, ya sean generales o especiales, otorgados por personas físicas y personas morales con fines no mercantiles y que faculten a realizar actos de disposición sobre bienes inmuebles, dentro de los cinco días hábiles siguientes al otorgamiento del instrumento de que se trate.

El aviso correspondiente será presentado por medios electrónicos en la Plataforma del Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, perteneciente a la Secretaría de Gobernación, en un término que no excederá de cinco días hábiles contados a partir de su recepción u otorgamiento.

La Autoridad Competente o en su caso, el Notario, ingresará la información a la base de datos del Registro Nacional de Avisos Poderes Notariales, en un término que no excederá de cinco días hábiles contados a partir de su recepción u otorgamiento.

El formato único del sistema electrónico para el otorgamiento de poderes se compone de varios campos de información. Su llenado consta de tres pasos que comentamos a continuación:

Primer paso. Se muestran dos ventanas; una para los datos del notario, y la otra para la información de la escritura del poder, con un campo adicional para hacer observaciones.

Segundo paso. Se abre la ventana destinada para el poderdante, en la cual hay que proporcionar el nombre, CURP, sexo y nacionalidad de la persona física; o bien, la denominación social y RFC si se trata de una persona moral, con la posibilidad de hacer en ambos casos aclaraciones sobre el nombre.

Tercer paso. Se abre la ventana del apoderado, en donde es necesario precisar su nombre y CURP si es una persona física; o bien, la denominación social y RFC si es persona moral. Además, en la misma pantalla aparece inmediatamente un texto que dice: “facultades otorgadas para actos de dominio”, recordarnos con esto que el registro sólo se trata de poderes de dominio. En seguida debemos proporcionar más información, esto es, si el poder es general o especial, o bien, irrevocable, si se confirió al apoderado la facultad especial de otorgar y revocar poderes, si la representación es limitada, así como su vigencia; y finalmente nos encontramos con un campo denominado: “descripción”, que puede utilizarse con información relativa al inmueble cuando se trate de un poder especial de dominio.

Requisitado el formato, se válida la información y se envía electrónicamente al destinatario, y el sistema expide el acuse correspondiente, proporcionando la clave del registro con fecha y hora, con la cual se podrán realizar consultas posteriores sobre el estado jurídico del poder.

Cuando no se tiene la clave del registro, cualquier notario, tomando cierta información del testimonio del poder, podrá consultar el sistema para verificar si se dio o no el aviso de su otorgamiento, en cuyo caso se mostrarán los datos de su alta o se

² Publicada en la *Gaceta Oficial de la Ciudad de México* el 11 de junio del 2018. El artículo 121 fue reformado mediante decreto del 8 de junio del 2020. El texto que se presenta es el vigente.

emitirá prueba en sentido contrario. De cada consulta, el sistema expedirá el acuse respectivo.

Por lo que respecta al formato único del sistema electrónico de las revocaciones y renunciaciones de estos poderes, es necesario tener la clave de registro, la cual —como lo señalamos— debió obtener el notario que formalizó el otorgamiento del poder. Al ingresar la clave, se abre una ventana con dos campos: uno para los datos del notario que formaliza la terminación de la representación, y el otro para precisar la información del poder que se revoca o renuncia. Finalmente, se valida el llenado y se envía electrónicamente al destinatario, expidiendo el sistema la constancia respectiva. Si no se tiene la clave de registro del poder, no podrá darse el aviso de la revocación o renuncia del mismo.

El Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, no es un registro tradicional —como el Registro Público de la Propiedad o el Registro Público de Comercio— en el cual deba inscribirse el poder como tal, pues no hay calificación previa del documento ni mucho menos registrador. Se trata de un registro distinto, cuya finalidad es registrar, ordenar y utilizar la información contenida en los formatos autorizados, que son requisitados y enviados por los notarios para lograr el objetivo mencionado.

Este registro no es constitutivo ni declarativo de derechos, sino administrativo. Tampoco es público, sino privado, pero de gran utilidad al proporcionar información actualizada y oportuna del poder, así como de su revocación o renuncia, en su caso. Se trata de un registro que cumple una función preventiva al facilitar al notario información valiosa antes de celebrar o formalizar un negocio jurídico ante su fe.

Consideramos que la validez y la eficacia jurídica del poder no queda sujeta si el notario envió o no la información en los formatos únicos autorizados en el programa electrónico, ya que de no hacerlo puede derivarse para él una responsabilidad administrativa y, quizá, hasta civil consistente en indemnizar daños y perjuicios. Sin embargo, el poder es válido sin este requisito y el apoderado se encuentra legitimado para ejercer la representación. No obstante, la prudencia que debe caracterizar al notario lo compromete, antes de firmar un negocio jurídico ante su fe, a contar con la constancia del aviso de alta y consultar el sistema para verificar el estado del apoderamiento. La buena praxis notarial volverá esta práctica como obligatoria.

El aviso electrónico de revocación que envíe el notario al Registro Nacional de Avisos de Poderes Notariales, no tiene efectos *directos* de notificación para el apoderado, pues se trata de un registro privado. Por eso, cuando el poderdante decida revocar el poder, también debe notificarlo al apoderado y exigirle la devolución del documento en donde conste el apoderamiento y todos los relativos al negocio encomendado, ya que la revocación es un negocio recepticio donde el representante necesariamente debe estar enterado.

Este aviso electrónico es importante, porque alerta a los interesados que van a relacionarse con el poder, pues al comparecer ante el notario, éste consultará el registro, se enterará de la revocación, en su caso, lo informará a los interesados, y esto impedirá que el acto jurídico se lleve a cabo, evitándose así daños a quienes intervienen de buena fe. En este caso, el aviso electrónico puede tener efectos *indirectos* de notificación para el apoderado, ya que éste puede enterarse de la revocación al darse conocer el estado que guarda el poder, recayendo en este caso la carga de la prueba en el poderdante.

Antes de firmar los interesados la escritura, el notario debe tener la constancia de la consulta electrónica sobre el estado jurídico del poder y dejarla agregada al

apéndice de la escritura como soporte de la vigencia de la representación, Lo anterior, independiente de la declaración bajo protesta de decir verdad que el poderdante debe manifestar al notario en el sentido que la representación que ostenta no le ha sido revocada, modificada ni limitada en forma alguna, y que la misma es válida y vigente. Lo correcto es que la fecha de esta consulta coincida con la de la escritura.

La revocación y la renuncia no son las únicas causas que terminan con la representación voluntaria. El código civil regula otras que no son objeto de este registro, como la muerte, declaración de ausencia, estado de interdicción, conclusión del negocio encomendado y la consumación del plazo legal, por lo que en estos supuestos hay que estar atentos.

Por último, sale sobrando, pero no está por demás señalar, que no son objeto de este registro los poderes de pleitos y cobranzas, actos de administración, laborales, cambiarios, agrarios, los de dominio que otorguen las sociedades mercantiles, ni tampoco los nombramientos derivados de la representación orgánica de las personas morales, como el consejo de administración, administrador único, gerentes, directores, etc. Este registro está diseñado únicamente para los poderes generales de dominio y los especiales de dominio sobre inmuebles, conferidos por *personas físicas o morales no mercantiles*, como pueden ser asociaciones civiles, sociedades civiles, fundaciones o instituciones de beneficencia.

El éxito de este registro está en el compromiso de los notarios de enviar en tiempo y forma los avisos electrónicos, así como consultar la información y mantener actualizada la base de datos. Se trata de un registro útil que debemos proteger y fortalecer.

Hasta la próxima...