

SNR2013EE-020459

**CONSULTA 2344 ANTE LA OFICINA ASESORA JURÍDICA DE LA
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

Para: Doctor
HECTOR IVAN TOBON RAMIREZ
Notario 18
Calle 52 No. 49-101 Edif. Palace
Medellín - Antioquía

Asunto: ER-28874 – CN – 007 Poder – Efectos de la revocatoria de un poder.

Estimado Doctor:

En relación con el tema de la referencia me permito efectuar las siguientes consideraciones:

Hechos:

PRIMERO: El día 6 de junio de 2013, se presentó el ciudadano JULIO CESAR TORRES ARBOLEDA, quien a través de poder general vigente, contenido en la escritura pública No 2.489 del 21 de mayo de 2013 de esta notaria 18 de Medellín, procedió en nombre y representación de sus poderdantes HAROL ENRIQUE TRIANA GUTIÉRREZ y LENIS MILENA VILLAREAL LORA, a otorgar la venta para sí, teniendo facultad para ello, del inmueble de propiedad de los poderdantes, con matrícula inmobiliaria 001-74767 ubicado en la carrera 91 B # 35 A 32, urbanización santa Mónica de la ciudad de Medellín. Una vez otorgada la escritura inmediatamente pasó a registrarse en el sistema biométrico con huella y foto, siendo las 9:22 A.M, del mismo 6 de junio. Al anterior acto, la Notaria que regento, procedió a incorporarlo en el libro de relación de escrituras, correspondiéndole el número 2847 del 6 de junio de 2013, aunque aún no ha sido autorizado.

SEGUNDO: En el mismo día 6 de junio de 2013, los poderdantes HAROL ENRIQUE TRIANA GUTIÉRREZ y LENIS MILENA VILLAREAL LORA, otorgaron la escritura de



revocatoria del poder general anteriormente citado e inmediatamente pasaron a registrarse en el sistema biométrico con huella y foto, siendo las 11:40 A.M, del mismo 6 de junio, correspondiéndole la escritura No 2857 del 6 de junio de 2013, Una vez otorgada esta escritura y estando presente los poderdantes, el poderdatario y los abogados de ambas partes, en presencia del Notario le informan al poderdatario Julio Cesar Torres Arboleda que el poder general ha sido revocada mediante la escritura 2857 que acaban de otorgar. Esta escritura tampoco ha sido autorizada.

TERCERO: Los revocantes del poder, a saber: HAROL ENRIQUE TRIANA GUTIÉRREZ y LENIS MILENA VILLAREAL LORA, pretenden que se deje sin efecto la escritura otorgada de venta descrita en el hecho primero; y en consecuencia que el notario no autorice la venta reseñada. Argumentan que como hay una denuncia penal de por medio recientemente instaurada por estafa y en contra del poderdatario, con mayor razón no se debe autorizar por el notario la escritura, según el hecho primero.

Marco Legal

Artículos 2142 y 2189 del C.C.
Instrucción Administrativa 5 de 2011
Artículos 6 y 9 del Decreto 960 de 1970

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

El artículo 2142 del C.C. preceptúa que el mandato es un contrato en que una persona -mandante- confía la gestión de uno o más negocios a otra -mandatario-, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La jurisprudencia ha sostenido que el objeto propio de esta clase de contrato es la ejecución de actos jurídicos que deben cumplirse por cuenta del mandante, tales como contratos, cancelaciones, cobranzas, administración de un patrimonio, representación activas y pasivas en juicio y otras de similar o parecida índole, actos que el mandatario ejecuta a nombre y por cuenta y riesgo del mandante, de tal suerte que este último hace o debe hacer las veces del dueño, de manera que si el representante es quien materialmente ejecuta el acto, sus efectos se producen para el representado, siempre que la realización jurídica se haya efectuado como resultado de la voluntad delegada de la persona que se dice representar.

El artículo 2189 del Código Civil enumera taxativamente las causales de terminación del mandato, así:

- "1-Por desempeño del negocio jurídico para el que fue constituido;*
- 2-Por expiración de término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato;*
- 3- **Por revocación del mandante;***
- 4- Por la renuncia del mandatario;*
- 7- Por la interdicción del uno o del otro;*
- 9-Por cesación de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas". (Negrillas fuera del texto)*

A través de la Instrucción Administrativa No. 5 de 2011, en relación con los poderes otorgados por escritura pública se señala:

*"Si el poder se otorgó por escritura pública, el notario podrá certificar, constatando con el respectivo instrumento, que este no ha sido revocado, es decir, que en la escritura pública de constitución no existe nota de revocatoria, **toda vez que quien debe estar pendiente de la ejecución del mandato y de su revocatoria, es el poderdante". (Negrillas fuera del texto)***

Para que un documento se convierta en escritura pública, es fundamental cumplir con unos requisitos formales que conducen a su realización total. En este sentido, legal y doctrinariamente se reconoce un proceso de formación de la escritura pública, compuesto de varias etapas. La ley colombiana reconoce cuatro: Recepción, extensión, otorgamiento y autorización.

Recepción

Conocida en otras legislaciones como comparecencia, se entiende como el momento en el cual el notario recibe la declaración de voluntad de las partes que van a intervenir en el negocio jurídico, constituyéndose así en un deber por parte del notario de escuchar la declaración, teniendo en cuenta que pueden existir casos en los que sea necesario que el otorgante aporte documentos y relate antecedentes. A partir de la etapa de recepción, el notario adquiere la facultad de intérprete, orientada a obtener la verdadera voluntad de las partes.

Extensión



El notario, con base en la manifestación de la voluntad de las partes, elabora y redacta con claridad y precisión el instrumento que debe contener las estipulaciones relativas a los derechos constituidos, transmitidos, modificados o extinguidos, el alcance de ellos y de las obligaciones que los otorgantes asuman. De ser necesario, sirve de asesor jurídico para incluir los requisitos del negocio o acto jurídico que desean celebrar. También puede suceder que los interesados presenten al notario una minuta con el acto que se va a celebrar, la cual debe ser revisada por éste.

Otorgamiento

El proceso de otorgamiento, como ratificación formal del consentimiento, está descrito por el estatuto notarial, entre los artículos 35 al 39. Esta etapa implica la comparecencia de los intervinientes, que deben leer el documento o solicitar al notario que lo lea en voz alta. Por supuesto, con esta lectura se pretende garantizar que los otorgantes conozcan lo que firman, por lo cual en esta etapa pueden aclarar, modificar o corregir lo pertinente hasta estar conformes con el contenido del texto.

Acto seguido, el instrumento debe ser firmado, numerado y fechado en el mismo acto. Sin embargo, el notario puede aceptar su otorgamiento en diferentes momentos sin que por esto se afecte su unidad formal. En este caso, la escritura será numerada y fechada con la firma del primer otorgante y una vez sea firmada por los demás comparecientes, el notario procederá a autorizarla. Los efectos de la escritura se retrotraen al momento de la primera firma. Si transcurridos dos meses desde la fecha de la firma del primer otorgante, no se ha presentado otro compareciente, el notario anotará lo acaecido en el instrumento y dejará constancia de que por tal motivo se abstiene de autorizar el instrumento.

La fecha de firma del instrumento tiene importantes efectos jurídicos, de ahí que una escritura sin fecha sea nula, según el artículo 99 de nuestro estatuto notarial. Para finalizar lo relativo al otorgamiento, después de la lectura del instrumento y justo antes de la firma, los comparecientes tienen la oportunidad para modificar, aclarar o corregir lo que consideren.

Autorización

Transcurridas las etapas anteriores, el proceso culmina con la autorización de la escritura pública. Es el momento en el que el notario luego de verificar que el



documento consigne lo declarado y aprobado por las partes, que cumpla con los requisitos legales necesarios y que se hayan presentado los respectivos comprobantes fiscales, firma en muestra de la fe que le imprime al instrumento.

Entonces cuando se ha otorgado poder a una persona el mandatario puede revocarlo a su arbitrio según lo establecido en el artículo 2191 del código civil, pero hay que tener en cuenta lo siguiente:

- La revocación sólo surte efectos a partir de que el mandatario tuvo conocimiento de dicha revocación.
- El mandate que revoca puede exigir la restitución de las cosas que haya puesto en su manos para la ejecución del mandato.
- El mandante debe dejar los instrumentos al mandatario que sirvan de prueba para justificar sus actos, el mandante está obligado si el mandatario lo exigiere a darle copia firmada de los documentos o soportes de su actuación como mandatario.

La responsabilidad del notario está consagrada en los artículos 6 y 9 del Decreto 960 de 1970, así:

"Art. 6º- *Corresponde al Notario la redacción de los instrumentos en que se consignen las declaraciones emitidas ante él, sin perjuicio de que los interesados las presenten redactadas por ellos a sus asesores. En todo caso, el Notario velará por la legalidad de tales declaraciones y pondrá de presente las irregularidades que advierta, sin negar la autorización del instrumento en caso de inasistencia de los interesados, salvo lo prevenido para la nulidad absoluta, dejando siempre en él constancia de lo ocurrido. (Negrillas fuera del texto)*

Art. 9º- *Los Notarios responden de la regularidad formal de los instrumentos que autorizan, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados; tampoco responden de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo.*

Nuestra legislación reconoce seis casos en los cuales la escritura pública será nula, los cuales se exponen a continuación:



1. Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial
2. Cuando faltare la comparecencia ante el Notario de cualquiera de los otorgantes, bien sea directamente o por representación.
3. Cuando los comparecientes no hayan prestado aprobación al texto del instrumento extendido.
4. Cuando no aparezcan la fecha y el lugar de la autorización, la denominación legal del Notario, los comprobantes de la representación, o los necesarios para autorizar la cancelación.
5. Cuando no aparezca debidamente establecida la identificación de los otorgantes o de sus representantes, o la forma de aquellos o de cualquier compareciente.
6. Cuando no se hayan consignado los datos y circunstancias necesarios para determinar los bienes objeto de las declaraciones.

Salvo los casos anteriores el notario no puede abstenerse de autorizar el instrumento.

Teniendo en cuenta que en la hora y fecha en que fue otorgada la escritura de compraventa se encontraba vigente el poder, se llega a la siguiente conclusión:

PRIMERO: Ambas escrituras deben ser autorizadas dejando constancia en ambos textos de las circunstancias de modo, tiempo y lugar en que cada una de ellas fue otorgada, con el fin de evitar eventuales acciones legales contra el Notario.

Esta consulta se emite de conformidad con el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que consagra: "Salvo disposición legal en contrario, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".

Cordialmente,

MARCO JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Janeth Cecilia Díaz Cervantes (19/07/2013)

