

Bogotá D.C., 10 de junio 2015

OAJ - 1394

CN - 007

EE - 016513

Señor

Álvaro Uribe Rodríguez

Calle 146 N° 12ª - 53 Apto 304

Ciudad,

Referencia: Escrito radicado con el número ER-025606. **Poder General y Especial.**

Señor Uribe Rodríguez:

Me refiero a la consulta citada en la referencia, en virtud de los hechos que expone a continuación:

Qué alcance que pueda tener un poder general elevado a escritura pública para que yo pueda ser representado legalmente:

Particularmente me refiero al inciso L, del poder adjunto, que manifiesta:

"Para que me represente ante cualquier corporación, banco, entidad, funcionario o empleado de la rama ejecutiva y sus órganos vinculados o adscritos de la rama judicial y de la rama legislativa del poder público, en cualquier petición, actuación, diligencia, proceso, sea como comandante o como demandado o como coadyuvante de cualquiera de las partes para iniciar o seguir hasta sus terminación los procesos, diligencias o actuaciones respectivas".

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica.

En las funciones que fija el legislador en el Decreto 2723 del 2014, por el cual se modifica la estructura de esta Superintendencia, no se encuentra la de emitir conceptos de casos particulares o concretos, si éstos cumplen o no con los requisitos legales, no obstante, dentro de la función orientadora que cumple esta oficina mediante los conceptos que emite respecto de las consultas hechas por los usuarios en general, este despacho hará algunas precisiones sobre el tema objeto de consulta.

Los poderes conferidos para la gestión de negocios, se rigen por las normas establecidas en el Código Civil acerca del mandato; es así como el artículo 2142 del C.C. contempla el contrato en sí mismo y el artículo



2156 CC consagra dos clases de mandato, el general si se da para todos los negocios del mandante, y el especial si comprende uno o más negocios especialmente determinados.

El artículo 2149 del CC establece lo siguiente:

"El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra".

Tal como se puede apreciar por regla general el contrato de mandato es consensual, es decir, se perfecciona por el sólo consentimiento del mandatario en el encargo (Artículo 2150 CC), sin que se requiera de mayores solemnidades para su formación.

No obstante, existen algunas excepciones a la consensualidad que en términos generales puede predicarse respecto de este tipo de contrato, las cuales se encuentran expresamente previstas por disposiciones especiales que así lo establecen. Así pues, en el caso de los mandatos, en aquellos otorgados a un abogado para ejercer la representación judicial y los que el contrayente ausente confiera a determinada persona ante notario público para celebración del matrimonio^[1], la formación de tales actos sí requiere de determinada solemnidad.

Cuando se trata de poderes para actuar en procesos de acuerdo a lo consultado, en estos casos necesitan haberse otorgado por escritura pública y los requisitos lo establece el artículo 74 del Código General del Proceso¹.

El artículo 14 del decreto 2148 de 1983, preceptúa:

^[1]Los Principales Contratos Civiles y su Paralelo con los Comerciales, José Fernando Bonivento Fernández. Décima quinta edición, 2002. Pag. 562-564.

¹ **Artículo 74. Poderes.** Los poderes generales para toda clase de procesos sólo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.

El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. **El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario.** Las sustituciones de poder se presumen auténticas.

Los poderes podrán extenderse en el exterior, ante cónsul colombiano o el funcionario que la ley local autorice para ello; en ese último caso, su autenticación se hará en la forma establecida en el artículo 251.

Cuando quien otorga el poder fuere una sociedad, si el cónsul que lo autentica o ante quien se otorga hace constar que tuvo a la vista las pruebas de la existencia de aquélla y que quien o confiere es su representante, se tendrán por establecidas estas circunstancias. De la misma manera se procederá cuando quien confiera el poder sea apoderado de una persona.

Se podrá conferir poder especial por mensaje de datos con firma digital.

Los poderes podrán ser aceptados expresamente o por su ejercicio.

"El poder otorgado por documento privado deberá ser presentado personalmente o reconocido ante juez o notario, con las formalidades de ley".

El artículo 15 del decreto 2148 de 1983, modificado por el artículo 1º del decreto 231 de 1985, expresa:

"Quien otorgue poder especial para enajenar, gravar o limitar un bien inmueble, lo identificará con el número de la matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre y lugar de ubicación ". (Negrillas fuera de texto)

De la norma anteriormente transcrita, se observa que el poder para vender, debe ser expreso, identificando al bien objeto de venta con el número de la matrícula, nombre y lugar de ubicación.

Así mismo, el artículo 89 del Decreto 019 de 2012, manifiesta lo siguiente:

"DE LOS PODERES. Cuando el poder otorgado por escritura pública se revoca en una notaría distinta de aquella en la que se otorgó, el notario que autoriza la revocación enviará por medio seguro un certificado dirigido al notario en cuyo protocolo repose la escritura cancelada para que éste imponga la nota respectiva. Este certificado no requiere de protocolización por medio de escritura pública, pero si será archivado.

Quando se trate de actos de disposición, gravamen o limitación al dominio de inmuebles solo procederá el poder general por escritura pública o especial, que contenga únicamente la identificación precisa del inmueble o inmuebles, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral. Los poderes no requerirán linderos.

Los poderes mencionados serán digitalizados en las Notarías y Consulados y consignados en un repositorio especial creado para tal efecto en la Ventanilla Única de Registro Inmobiliario, VUR, una vez autorizada la escritura pública o la diligencia de reconocimiento de contenido y firma por el Notario o Cónsul, según el caso, a fin de facilitar a los notarios destinatarios su consulta, la confrontación con la copia física que tengan en su poder y la verificación de los mismos". (Negrilla y Subrayado fuera de texto)

De lo expuesto se evidencia, que cuando se trate de un poder general o en su defecto especial otorgado por escritura pública y verse sobre actos de disposición gravamen o limitación, deberá identificarse el bien inmueble objeto de dicho acto.

Por lo anterior, a los Notarios, les asiste fundamento legal para exigir que cuando en un poder se faculte para enajenar, gravar o limitar un bien inmueble, éste debe estar plenamente identificado.

El mandante al otorgar un poder general al mandatario y en este mismo poder se establece una cláusula para realizar un acto de disposición sobre un bien o bienes inmuebles, cada uno de éstos se deben identificar plenamente y se entiende por una **Plena Identificación**, lo establecido por el artículo 15 del Decreto 2148 de 1983 en concordancia con el artículo 89 del Decreto 19 del 2012, con los siguientes elementos se entenderá identificado plenamente un inmueble:

- Número de Matrícula Inmobiliaria;
- Nomenclatura o nombre;
- Cédula Catastral;
- Lugar de Ubicación;
- Dirección.

De lo expuesto se evidencia, que cuando se trate de un poder general que contenga una cláusula especial para vender o en su defecto se otorgue sólo poder especial y versen sobre actos de disposición, gravamen o limitación, deberá identificarse el bien inmueble, objeto de dicho acto.

Un poder sea general o especial debe cumplir con los anteriores requisitos, y en específico con lo que tiene que ver con la compra y venta de bienes inmuebles, no sólo porque existe una disposición legal que lo estipula exegéticamente², sino que no es lo mismo comprar un predio A ó Z, sin estar debidamente identificado.

Confirma lo anterior, con base en la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, M. Ponente: Dr. Jaime Alberto Arrubla Paucar, de fecha 27-03-2012, **Proceso:** 2003-00178-01, la cual expresa en el siguiente extracto:

"Desde el punto de vista jurídico, la noción de mandato viene asociada a la idea de favor o de encargo, ya sea que el colaborador actúe en nombre propio o en nombre de quien requiere del auxilio ajeno.

Se trata, entonces, de un instrumento de integración y colaboración que facilita satisfacer intereses del comitente, en cuyo beneficio se realizan

² Artículo 27 del Código Civil: Cuando el sentido de la Ley sea claro, no se desentenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.

Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma o en la historia fidedigna de su establecimiento.

actos que por circunstancias de diversa índole, no puede o no desea llevar a cabo él directamente. Tal herramienta permite, pues, que a través de una superposición personal, un sujeto de derecho realice una gestión por o para otro, ya como simple benevolencia, ora a cambio de una contraprestación.

Según el artículo 2156 del Código Civil, atendiendo la esfera de las facultades, el mandato es especial cuando "comprende uno o más negocios especialmente determinados", y es general si "se da para todos los negocios del mandante" o "se da para todos, con una o más excepciones determinadas".

3.- Mostradas, por lo tanto, las facultades, dentro de las que por naturaleza se entienden comprendidas en el mandato, se encuentran las de "administración", de conformidad con lo previsto en el artículo 2158 del Código Civil.

Entre ellas, "pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado".

Por esto, de acuerdo con el inciso final de la misma disposición, para "todos los actos que salgan de esos límites [el mandatario], necesitará de poder especial". Ahora, como dentro de esas facultades no se encuentran enunciados los actos jurídicos de enajenación o disposición, no cabe duda que para ese efecto resulta indispensable otorgar ese "poder especial", al margen de la clase de mandato, porque se trata de asuntos de importancia, respecto de los cuales no puede haber duda de la autorización dada al apoderado para realizarlos.

En ese sentido, la Corte tiene dicho que para que el "mandante en general pueda ejecutar actos de disposición, como vender, permutar, hipotecar", requiere que se le "otorguen expresamente, en cláusula especial, cada una de esas facultades, aunque no se especifiquen los bienes", puesto que "un poder general" sólo lo habilita para llevar a cabo actos de administración, "pero no lo faculta para los dispositivos, salvo que en dicho poder se otorgue autorización expresa para ejecutar determinada clase de actos, como vender, hipotecar, etc."

Esto mismo se reiteró posteriormente, al decirse que para que el "mandatario general pueda enajenar bienes raíces del mandante, fuera del giro ordinario de los negocios de éste", el Código Civil exige "un poder o facultad especial, esto es que en alguna parte del contrato se exprese, como se hizo en el caso de autos, que se faculta al apoderado especialmente para que venda los bienes raíces del otorgante"

Desde luego, si el mandante, directamente, no puede transferir a título universal su patrimonio, no cabe duda que tampoco se encuentra autorizado para otorgar mandato de disposición en forma genérica, porque por esa vía se estaría desconociendo una prohibición expresa del ordenamiento jurídico". (Negrilla fuera de texto)

Por lo expuesto se concluye:


- El poder general: Cómo su nombre lo indica, el poder que se otorga es para varias gestiones (Art. 2156 CC);
- El poder especial: A diferencia del poder general, en el poder especial, es **muy preciso el asunto que se delega a otro**, pues sólo podrá ser para **un tema específico** y dirigido directamente ante el funcionario ante quien el apoderado hará las gestiones. (Art. 2156 C.C)

De los documentos aportados se colige que es un poder general, y contiene cláusulas de poder especial, sin embargo, se observó que para la facultad de vender bienes inmuebles no se identificaron plenamente los bienes, aspecto que debe tener en cuenta y corregir en este contrato de mandato y en cuanto a la representación ante juzgados se debe cumplir lo establecido en el artículo 74 del CGP.

La presente respuesta tiene la naturaleza de un concepto jurídico; solamente constituye un criterio auxiliar de interpretación, de conformidad con lo establecido en los artículos 26 del Código Civil y 28 del CPACA.

Finamente, le informamos que esta Superintendencia ha puesto a disposición de la ciudadanía un sitio de consulta al que usted puede acceder en la siguiente dirección: <http://www.supernotariado.gov.co/supernotariado/> en el link de normatividad. Ahí encontrará jurisprudencia y doctrina sobre el servicio de notariado, en particular los conceptos emitidos por esta Entidad para su conocimiento y comprensión del ejercicio de la función notarial.

Atento Saludo,


Edilberto Pérez Almanza
Jefe Oficina Asesora Jurídica (E)

Anexo poder, en tres (3) folios.
Proyectó: Patricia Manrique Urzola.