

SNR2014EE029480

Consulta No. 3748 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

OAJ- 1997

PARA: Dr. Yojairo García mozo
Notario Octavo del Circuito de Medellín
Correo: notaria8.medellin@supernotariado.gov.co

ASUNTO: ER.048722 – CN-007- Actos Notariales - La venta mediante poder especial y general.

Doctor Yojairo García:

En atención a su consulta recibida el 6 de octubre del año en curso, respecto a su pregunta: "En los poderes especiales y generales el poderdante puede otorgarlos para que el apoderado se venda así mismo". Este despacho se pronuncia con base en lo siguiente:

I. MARCO JURÍDICO.

1. Ley 1437 de 2011 (Art. 28)
2. Decreto 960 de 1970.
3. Código Civil Título XXVIII (Art.2142,2156,2157,2158, 2168 y 2170)
4. Decreto 2148 de 1983 (Art15) modificado Decreto231 de 1985 (Art.1)
5. Ley 1574 de 2012 (Art.74)

II. CONSIDERACIONES DE LA OFICINA JURIDICA.

a. Naturaleza del presente Concepto.

El concepto a emitir por parte de la Oficina Asesora Jurídica se encuentra sujeto a lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, el cual señala:

"Artículo 28. 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."

b. Sobre el tema consultado.

Por regla general la venta de bienes muebles e inmuebles que se realiza por medio de un poder especial o general, están descritos en la norma civil; donde explica el procedimiento y prohibiciones para realizar este tipo de negocio jurídico.

En aras de recordar cuál es el objetivo de otorgar un mandato **La Corte Suprema de Justicia, M. PONENTE: DR. JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, de fecha 27-03-2012, PROCESO: 2003-00178-01**, manifiesta lo siguiente:

"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 actos que por circunstancias de diversa índole, no puede o no desea llevar a cabo él directamente. (Negrilla fuera del texto)

"ARTICULO 2156. MANDATO ESPECIAL Y GENERAL. Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas".

"ARTICULO 2168. PODER ESPECIAL PARA VENDER. El poder especial para vender comprende la facultad de recibir el precio".

De lo anterior se infiere, que para poder vender bienes en uso del mandato legal; se debe constituir un poder especial. En dicho documento se plasma la voluntad del poderdante de manera precisa y en caso de **"enajenar, gravar o limitar un bien inmueble, lo identificará con el número de la matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre y lugar de ubicación"**.

Ahora bien, la Ley faculta al mandatario a llevar a cabo, solo los negocios jurídicos; estipulados expresamente en el mandato y delimita el poder del cual ha sido revestido el mandatario, ya que lo sujeta a cumplir solo lo que ha sido descrito y autorizado en el poder.

"ARTICULO 2158. FACULTADES DEL MANDATARIO. El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son 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. Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial". (Subrayado fuera del texto)

La norma es clara cuando restringe el mandato a ciertos actos jurídicos, propios de la administración de los bienes del mandante. Aunque el mandante faculte al mandatario, para actuar del modo que le parezca más conveniente en ejercicio de su deber legal, esto no implica que modifique la naturaleza misma del mandato.

"ARTICULO 2170. PROHIBICIONES AL MANDATARIO RESPECTO A LA COMPRAVENTA. No podrá el mandatario por sí ni por interpuesta persona, comprar las cosas que el mandante le ha ordenado vender, ni vender de lo suyo al mandante lo que éste le ha ordenado comprar, si no fuere con aprobación expresa del mandante". (Subrayado fuera del texto)

De lo anterior se puede interpretar, que el mandatario sí podrá comprar el bien que el mandante le ha ordenado vender; siempre y cuando el poderdante expresamente manifieste dicha aprobación en el documento, que se entiende legalmente como el poder otorgado, para llevar a cabo dicho negocio jurídico.

III. EL CONCEPTO

Así pues, el ordenamiento jurídico en lo que respecta al mandato legal conferido para la venta de bienes, prevé un mandato especial, y describe los requisitos de fondo que a este lo constituyen; por lo tanto hace claridad respecto de las prohibiciones al mandatario en lo concerniente a la compra y venta de los bienes que él tiene a su cargo para administrar.

Todos los actos que no se encuentren descritos en el mandato especial, salen de la órbita jurídica del mismo; por lo tanto no se pueden realizar, ya que no cuentan con la autorización legal del poderdante, voluntad que debe ser manifestada con la formalidad que la Ley exige.

Sin otro particular,

MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Revisó: Gladys Eugenia Vargas Bermúdez – Coordinadora Grupo Apoyo Jurídico Notarial.
Proyectó: Claudia Marcela Ospina Gómez Abogada-Oficina Jurídica.



a