

Bogotá, D.C.; Octubre 07 de 2014

OFICINA ASESORA JURÍDICA DE LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

ASUNTO: Unificación Criterio Jurídico Aplicación Artículo 89 del Decreto 019 del 2012.

En relación con el tema del asunto me permito efectuar las siguientes consideraciones:

Problema Jurídico

¿Según lo estipulado en el artículo 89 del Decreto 019 de 2012, cuando se trata de un poder general otorgado por escritura pública y verse sobre actos de disposición gravamen o limitación, deberá identificarse el bien inmueble objeto de dicho acto?

Marco Jurídico:

Código Civil Colombiano.

Código de Procedimiento Civil.

Decreto 019 de 2012.

Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia.

Para resolver el problema jurídico planteado es necesario analizar armónicamente los siguientes postulados normativos:

Artículo 89. **"DE LOS PODERES (...)** Cuando 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 cedula catastral. Los poderes no requerirán linderos (...)"

El Artículo 2149 del Código Civil, describe los medios idóneos para el otorgamiento del poder así: *"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"*.

Página 1 de 4

El Artículo 14 del Decreto 2148 de 1983, expresa: *"El poder otorgado por documento privado deberá ser presentado personalmente o reconocido ante juez o notario, con las formalidades de ley"*.

El Artículo 15 de la misma normatividad, 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"*.

El Artículo 65 del Código de Procedimiento Civil, expresa: **PODERES**. *"Los poderes generales para toda clase de procesos y los especiales para varios procesos separados, sólo podrán conferirse por escritura pública. En los poderes especiales, los asuntos se determinarán claramente, de modo que no puedan confundirse con otros"*.

El poder especial para un proceso puede conferirse por escritura pública o por memorial dirigido al juez del conocimiento, presentado como se dispone para la demanda. (...)"

Y el Artículo 74 del Código General del Proceso, señala: *"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 (...)"*

La Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, M. PONENTE: DR. JAIME ALBERTO ARRUBLA PAUCAR, de fecha 27 de marzo de 2012, PROCESO: 2003-00178-01, expresa:

"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. 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"*.

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 caber 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."

Así las cosas, realizado el análisis normativo y jurisprudencial inicialmente planteado, se podría concluir que:

De la normatividad anteriormente transcrita se puede dilucidar meridianamente que solamente al otorgar poder especial se requiere que los asuntos referidos en el mandato deban estar determinados y claramente identificados.

En ese mismo sentido, del análisis de la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia referenciada se puede inferir que, no obstante el poder general sólo habilita al apoderado para llevar a cabo actos de administración, también podría ejecutar actos dispositivos tales como: hipotecar, vender, arrendar, etc; siempre y cuando en este se le faculte expresamente para ello.

Ahora bien, en tratándose del inciso segundo del Artículo 89 del Decreto 019 de 2012, no obstante la "coma" que aparece después de la palabra especial, pareciera dar a entender que la obligación se predica de los dos tipos de poderes descritos, esto es, especiales y generales; al leer con detenimiento, se puede inferir que la utilización de la conjunción disyuntiva "O", tiene el propósito de distinguir un tipo de poder del otro, es decir, presentar dos supuestos diferentes en los que proceden los actos de disposición, gravamen o limitación al dominio de inmuebles, que son:

1. "El poder general por escritura pública o";

2. El poder "especial, que contenga únicamente la identificación precisa del inmueble o inmuebles, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral".¹

De otra parte, se hace necesario precisar que la palabra "que contenga", consignada en el Artículo objeto de estudio, está en singular y no en plural, de donde se colige que se trata únicamente de los poderes especiales.²

De los postulados anteriormente expuestos, la Oficina Asesora Jurídica concluye que cuando se trate de poderes generales a través de los cuales se faculte la disposición, gravamen o limitación de bienes inmuebles, no es necesaria la identificación de estos, siempre y cuando en este documento, preferiblemente en cláusula especial se faculte al apoderado para este tipo de actos.

Este concepto se emite de conformidad con el artículo 28 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Sin otro particular,

Atentamente,

MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

¹ Planteamiento acogido por la Oficina Asesora Jurídica de la SNR, presentado por el Dr. Álvaro Rojas Charry, Presidente de la Unión Colegiada del Notariado.

² Planteamiento acogido por la Oficina Asesora Jurídica de la SNR, presentado por el Dr. Julio Cesar Echeverry Ceballos, Notario Doce (12) del Circulo de Medellín.