



Superintendencia de Notariado y Registro  
Ministerio de Justicia y del Derecho  
República de Colombia

Prosperidad  
para todos

**SNR2013EE022491**

Consulta No. 2839 ante la Oficina Asesora Jurídica  
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Señor  
**CESAR AUGUSTO ALVARADO GAITÁN**  
Carrera 3 No. 9 – 39 Apto. 301  
Ibagué, Tolima

Asunto: Aplicación artículo 89 del Decreto 019 de 2012, CN – 07, radicación  
ER 034595 de fecha 22 de julio de 2013.

Fecha: 15 de agosto de 2013

Señor Alvarado Gaitán:

En el asunto descrito, consulta nuestro criterio en la aplicación del artículo 89 del Decreto 019 de 2012.

Lo anterior, por cuanto la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, Tolima, ha entendido que los poderes generales por virtud de dicha norma, deben ahora, como requisito adicional precisar la ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cédula catastral del mismo, de la misma manera que los poderes especiales.

**Marco Jurídico:**

Código Civil

Decreto 2148 de 1983

Decreto 019 de 2012

**Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:**

Sobre el particular, inicialmente es importante precisar, que los conceptos emitidos por esta Oficina Asesora Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos en el artículo 28 de



Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 – PBX (1)328-21-21 -  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de lo público



Hoja No. 2  
Sr. César Augusto Alvarado Gaitán

la Ley 1437 de 2011 -, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta Entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

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 *Ibidem* 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 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".

La norma prevé dos modalidades para el otorgamiento del poder: una por escrito, a veces solemne ( escritura pública), y otra verbal.

Caso diferente es en tratándose de poderes para actuar en procesos, cuando son generales o especiales para varios procesos, porque en estos casos necesitan haberse otorgado por escritura pública. Art. 65 del C. de P. C.

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 del decreto 2148 de 1983, modificado por el artículo 1º del decreto 231 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 ". ①

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. Ésta norma rige desde el año 1983 y hasta la fecha se encuentra vigente.





Hoja No. 3  
Sr. César Augusto Alvarado Gaitán

El artículo 89 del Decreto 019 de 2012, expresa: “**DE LDS 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 cedula 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”.

De lo expuesto se desprende, que cuando se trate 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.

Por lo anterior, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, le asiste fundamento legal para exigir que cuando en un poder general se faculte para enajenar, gravar o limitar un bien inmueble, éste debe estar plenamente identificado.

Confirma lo anterior 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:

*“ 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 benavolencia, 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.*





Superintendencia de Notariado y Registro  
Ministerio de Justicia y del Derecho  
República de Colombia

Prosperidad  
para todos

Hoja No. 4  
Sr. César Augusto Alvarado Gaitán

*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 a 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 anunciados 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"<sup>3</sup>, 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". (negrita fuera de texto)*

Cordialmente,

  
**Marcos Jaher Parra Oyjedo**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Gladys E. Vargas a  
15-08-13





Superintendencia de Notariado y Registro  
Calle 26 No. 13-49 Int. 201 - PBX (1)328-21-21 -  
Bogotá D.C. - Colombia  
<http://www.supernotariado.gov.co>

**SNR** SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de lo público