

INFORMACIÓN GENERAL

Ciudadano:
LUIS ANTONIO PUERTO VALDERRAMA
200120231010
ceintrans@hotmail.com
Radicado: SNR2023ER006173
Fecha: 2023-01-20 10:10:51
Respuesta: SNR2023EE018863
Fecha respuesta: 2023-03-03 14:55:44



SOLICITUD

Asunto: DERECHO DE PETICION

Descripción:

DERECHO DE PETICION

[Adjunto](#)

[Adjunto](#)

Respuesta: SNR2023EE018863

**Consulta 2023 ante la Oficina Asesora Jurídica
de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Señor

LUIS ANTONIO PUERTO VALDERRAMA

Correo electrónico: ceintrans@hotmail.com

La ciudad

Asunto: Respuesta petición modalidad de concepto.

Vigencia de poder – terminación del mandato

Número de radicado SNR2023ER006173 - CN-4

Respetado señor León,

En atención a su petición elevada a la Superintendencia de Notariado y Registro, la Oficina Asesora Jurídica procede a dar estudio y respuesta a la misma bajo las inquietudes descritas por usted así:

- “1. Se me informe ¿cuál es la vigencia del otorgamiento de un poder – mandato en el cual se autoriza la venta de un bien inmueble?
2. Se me indique ¿qué norma expresamente determina en qué oportunidades el poder mandato debe ser refrendado, ratificado o renovado?, o si en su defecto ¿se puede celebrar un poder mandato a término indefinido?
3. Si fallece el mandante ¿se pierde los efectos del poder?”

Así las cosas, a efectos de una debida contestación, esta oficina brinda respuesta en los siguientes términos:

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica

Previo a la respuesta en el caso concreto, resulta preciso manifestar que, en el marco del ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta por particulares y otras entidades, la Superintendencia de Notariado y Registro emite un concepto u opinión general sobre las materias a su cargo en los términos descritos en el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, que sustituyó en lo pertinente al C.P.A.C.A., razón por la cual, las respuestas dadas en esta instancia no son de carácter vinculante ni comprometen la responsabilidad de la Entidad, lo que indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país.

Estos conceptos se emiten en abstracto, por lo tanto, no pueden ser considerados como la solución para un caso en concreto o con un litigio determinado en el que pueda estar involucrada o no la entidad.

Realizada la anterior salvedad, se contestará bajo los siguientes parámetros:

- i. Del contrato de mandato – poder.
- ii. Causales de terminación del mandato – muerte del mandante.

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Decreto 019 de 2012
- Código General del Proceso
- Código Civil
- Decreto 1069 de 2015
- Decreto 960 de 1970
- Decreto 2148 de 1983.

I. Del contrato de mandato – poder

De conformidad con lo establecido en el código civil el contrato de mandato tiene como objetivo principal el *“que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera[1]”*

De la misma codificación se desprende una clasificación dependiendo del negocio a celebrar así:

“ARTICULO 2156. . 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.

La administración está sujeta en todos casos a las reglas que siguen”.

Bajo este contexto, el artículo 2149 ibidem describe los medios idóneos para el otorgamiento del poder, por lo que puede otorgarse *“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”*.

Por su parte, el artículo 14 del Decreto 2148 de 1983 compilado en el artículo 2.2.6.1.2.1.7 del Decreto 1069 de 2015, expresa:

“Artículo 2.2.6.1.2.1.7. Poder en documento privado. El poder otorgado por documento privado deberá ser presentado personalmente o reconocido ante juez o notario, con las formalidades de ley”.

Finalmente, el Decreto 019 de 2012, mencionó la importancia de conferir poder general o especial cuando se trate de actos que afectan el derecho de dominio de bienes inmuebles, así como también la digitalización de los poderes en el VUR, es así, como, el artículo 89 prescribió:

“ARTÍCULO 89. 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 sí 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”.
(Subrayado fuera de texto)

A su vez, el artículo 15 del Decreto 2148 de 1983, hoy compilado en el Decreto 1069 de 2015, en relación con la venta de bienes inmuebles señaló:

“Artículo 15. Quien otorgue poder especial para enajenar, gravar o limitar un inmueble, lo identificará plenamente en el respectivo escrito”.

De las anteriores consideraciones normativas, queda claro que para el otorgamiento de un poder es viable realizarlo a través de (i) escritura pública o privada; (ii) mediante documento privado concomitante con la diligencia de reconocimiento de contenido y firma. Dependiendo del tipo de actuación se presentará ante notario, cónsul o juez respectivo.

Para los actos de disposición, gravamen o limitación al dominio de inmuebles, el poder general o especial siempre deberá contener la identificación precisa y detallada del bien inmueble, sin que sea necesaria la mención de los linderos.

iii.

Causales de terminación del mandato – muerte del mandante.

Ahora bien, una vez se otorgue el poder, es posible que se concrete alguna de las situaciones por las cuales se deriva la terminación del mandato, como aquellas señaladas en el artículo 2189 del código que civil, en especial aquella que acontece con la muerte del mandante, que en su literalidad expresa:

“ARTICULO 2189. >. El mandato termina:

- 1. Por el desempeño del negocio para que fue constituido.**
- 2. Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato.**
- 3. Por la revocación del mandante.**
- 4. Por la renuncia del mandatario.**
- 5. Por la muerte del mandante o del mandatario.**
- 6. Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro.**
- 7. Por la interdicción del uno o del otro.**
- 8.**
- 9. Por las cesaciones de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas”.**

Como corolario de lo anterior, el artículo 2194 del código civil en relación con la muerte del mandante y sus efectos prescribió:

“ARTICULO 2194. . Sabida la muerte natural del mandante, cesará el mandatario en sus funciones; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos del mandante, será obligado a finalizar la gestión principiada”.

Prosiguiendo con el tema, es posible que se ejecute el mandato posterior a la muerte del mandante siendo los herederos quienes adquieren los derechos y obligaciones del mandante:

“ARTICULO 2195. . No se extingue por la muerte del mandante el mandato destinado a ejecutarse después de ella. Los herederos suceden en este caso en los derechos y obligaciones del mandante”.

En relación con el artículo 2189, esta Superintendencia mediante Instrucción administrativa No. 5 del 27 de abril de 2011, expuso:

“En la norma anterior, no se encuentra señalada aquella que determine que por el mero transcurso del tiempo el mandato termine, salvo en aquellos casos en que el mandante señala expresamente el término de expiración del mandato.

Tratándose de un poder que no haya sido limitado por el transcurso del tiempo por parte del mandante, ni frente al cual se configure alguna de las causales de expiración señaladas en el artículo 2189, habrá de estimarse vigente”.

Aunado a lo anterior, cuando se pretenda la ejecución del mandato y la fecha de su otorgamiento se hubiere efectuado con fecha muy anterior a esta, la Instrucción Administrativa citada consignó una sugerencia para los notarios:

“en aquellos casos en que les presenten poderes con fecha de otorgamiento muy anterior respecto del momento en que se pretende ejecutar el mandato, que por medida de seguridad requieran del mandatario una constancia o manifestación de éste, alusiva a que el poder no ha sido revocado ni modificado con posterioridad al otorgamiento. En todo caso, la no presentación de vigencia del poder no constituye impedimento alguno para negar la prestación del servicio notarial, siempre y cuando el poder se encuentre debidamente diligenciado.

Si el poder se otorgó por escritura pública, el Notario podrá certificar, constatando con el respectivo instrumento, que éste 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”.

Dentro de este contexto, es menester informar que la implementación del repositorio de poderes para los actos de disposición, gravamen o limitación al dominio de inmuebles a través de la ventanilla única de registro -VUR- facilita a los notarios destinatarios, su consulta, la confrontación con la copia física que tengan en su poder y la verificación de estos. Así mismo, permite a los notarios y cónsules cargar la información de los poderes, consultarlos y generar alertas y observaciones a los registros de los poderes para ser conocidas por los destinatarios.

Así mismo, mediante Instrucción Administrativa 10 de 2013 en relación con la utilización de la ventanilla única de registro se enunció:

“(…) La información con la cual se alimenta el repositorio está a cargo de los Notarios y Cónsules, no de la Superintendencia de Notariado y Registro, razón por la cual es necesario tener la debida diligencia al momento de ingresar los datos requeridos por el sistema, pues de ello depende la búsqueda exitosa y cumplir así con la finalidad de la herramienta tecnológica establecida en el inciso tercero del artículo 89 del Decreto 019 de 2012”.

Lo anterior, con el fin de realizar un seguimiento completo a los poderes y evitar acciones fraudulentas que perjudiquen a los interesados.

Conclusión.

Realizadas las anteriores consideraciones y bajo el contexto normativo precitado, esta Oficina procede a dar respuesta a sus interrogantes en los siguientes términos: en los siguientes términos sin perjuicio de la autonomía que detenta el notario.

1.

Se me informe ¿cuál es la vigencia del otorgamiento de un poder – mandato en el cual se autoriza la venta de un bien inmueble?

El poder se presume vigente hasta tanto no se evidencie que en el mismo (i) recae una nota de revocatoria, (ii) se haya cumplido la finalidad del mandato o, (iii) tenga un término de vigencia detallado en el documento privado o escritura pública.

Existe la posibilidad de que el notario, bajo su autonomía, realice una exigencia al mandatario donde este último manifieste que el poder se encuentra vigente y no le ha sido revocado.

2.

Se me indique ¿qué norma expresamente determina en qué oportunidades el poder mandato debe ser refrendado, ratificado o renovado?, o si en su defecto ¿se puede celebrar un poder mandato a término indefinido?

La normatividad vigente establece que una de las formas para dar por terminado el mandato es cuando expira el término concedido para llevar a cabo la ejecución de este, de manera tal que si no se determinó de manera expresa su terminación, el mandato se considera abierto sin límite de tiempo para su realización.

3.
Si fallece el mandante ¿se pierde los efectos del poder?

Con la muerte del mandante se entiende terminado el mandato conferido salvo las siguientes circunstancias: (i) *“si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos del mandante, será obligado a finalizar la gestión principiada”* o(ii) si después de la muerte del mandante el mandato está destinado a ejecutarse después de la muerte de aquel por parte de los herederos.

En los anteriores términos se da respuesta a su petición, quedando prestos a inquietudes adicionales.

Atentamente,

[1] Código civil. ARTICULO 2142. . El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera.

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario

Maria Jose Muñoz Guzman

Proyecto: CATALINA BECERRA CARREÑO

Fecha de respuesta: 2023-03-03 14:55:42

Superintendencia de Notariado y Registro