

SNR2018EE030724 ✓

Bogotá D.C., 27 de Junio de 2018

OAJ 1422

**Consulta 2148 de 2018 ante la Oficina Asesora Jurídica  
de la Superintendencia de Notariado y Registro**

Para: Doctor

**GEORGE EDUARD HOWELL RENDON**  
Carrera 20 No. 24 – 134 Piso 2° Manga  
Cartagena, Bolívar  
[georgehowellren@hotmail.com](mailto:georgehowellren@hotmail.com)**Asunto:** Derecho de Petición. Radicado Interno ER038567 de 2018  
CN007. Poder general

Doctor Howell

En atención a su escrito radicado con el número descrito en el asunto, por medio del cual en ejercicio del derecho de petición en interés general, solicitó ante la Superintendencia de Notariado y Registro:

*“[...] 1) concepto jurídico sobre la legalidad y el alcance del suscitado poder general otorgado el 8 de octubre del año 2012m para que la mandataria CAMILA ELEBA NEJIA JARAMILLO pudiera enajenar todas las nudas propiedades de los inmuebles pertenecientes a la mandante NORMA ISABEL MEJIA JARAMILLO. 2) Para que ejerza si es del caso, la ACCION REVOCATORIA DIRECTA de las anotaciones e inscripciones [...] 3) Para que se rescindan las aquí referidas escrituras públicas de compraventa [...]”*



Pág. No. 1

**SNR2018EE030724**

En el recuento de los hechos, precisa usted que el día **8 de octubre de 2012**, se llevaron a cabo dos (2) actos escriturarios por parte de **NORMA ISABEL MEJÍA JARAMILLO** y que se resumen de la siguiente manera:

EP.	ACTO	EN FAVOR DE
4908	TESTAMENTO ABIERTO	CAMILA ELENA MEJIA JARAMILLO ( <i>hermana</i> ) CATALINA JARAMILLO MEJIA ( <i>sobrina</i> ) ANA MARIA JARA ILLLO MEJIA ( <i>sobrina</i> )
4912	PODER GENERAL	CAMILA ELENA MEJIA JARAMILLO

Señala usted, que sin que se hubiese producido la revocatoria del testamento, la apoderada hizo ejercicio de la facultad de representación conferida, en favor propio y de sus hijas mediante siete (7) actos escriturarios de compraventa del 19 y 30 de octubre de 2012.

Indica además, que el poder general con el cual se realizaron tales compraventas, no identificaba ni describían los bienes inmuebles y que por lo mismo eran en tal sentido insuficientes.

Adjunta usted copia del certificado de defunción con serial No. 07381778, relativo a la otorgante de ambos actos escriturarios, en hecho acaecido el 21 de enero de 2013.

Esta Oficina Asesora Jurídica responde a la misma, bajo el siguiente:

### Marco Jurídico

- Ley 57 de 1887
- Decreto Ley 960 de 1970.
- Ley 1712 de 2014



### Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Inicialmente, resulta preciso manifestar que en ejercicio del derecho de petición en la modalidad de consulta, 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 el 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 cual indica que no son de obligatorio acatamiento o ejecución por los registradores de instrumentos públicos y notarios del país.

#### ➤ Del mandato y representación y de los límites de su ejercicio.

La capacidad de ejercicio, como facultad que permite a una persona adquirir derechos y contraer obligaciones de manera válida en el mundo jurídico<sup>1</sup>, es un aspecto central del acuerdo de voluntades que se contiene en el contrato de mandato. En efecto, en virtud a la libre disposición de voluntad una persona se desprende de ella (de la capacidad), para que -- pro tempore -- sea ejercida por otra, con una finalidad específica o determinada, o para realizar varias en su nombre y como si lo hiciera ella directamente.<sup>2</sup>

Bajo el anterior contexto se desarrolla en términos generales el mencionado contrato, donde una parte encarga, encomienda o manda a otra, para que realice determinada gestión o actividad y para que lo ejecute o realice en su nombre. Como quiera que se trata de una figura jurídica en la que la facultad de disposición es el objeto mismo del contrato, a efectos de no generar un perjuicio irremediable para quien acude a ella, en atención a que según las voces del artículo 1505 del Código Civil “[...]Lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo [...]”, se establece un régimen de control o límite a la gestión de la persona

<sup>1</sup> El numeral 1° del artículo 1502 de la Ley 53 de 1887, señala como presupuesto para que una persona se obligue para con otra por un acto o declaración de voluntad el que sea legalmente capaz; a su turno, el artículo 1503 ibidem, prescribe: “[...]Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces.[...]”

<sup>2</sup> El inciso 1° del artículo 2142 de la Ley 53 de 1887, señala: “[...] 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.[...]”



SNR2018EE030724

cometida, bien sea porque es el mismo disponente quien configura el marco de actuación precisando circunstancias de tiempo, modo y lugar específicas o porque en todo caso, el legislador establece lo que no se puede permitir. En este último propósito, el artículo 2170 del Código Civil dispone:

*“[...] 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.[...]”*

De la mano con el anterior límite, el artículo 1523 ibídem, señala:

*“[...] Hay así mismo objeto ilícito en todo contrato prohibido por las leyes.[...]”*

La consecuencia legal que surge por la desatención a la prohibición referida, es la de estar ante una actuación ilegal y sujeta a su exclusión del mundo jurídico, según se muestra en los artículos 1741, inciso 1° y 1742 del mismo Cuerpo Normativo, así:

*“[...] La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.[...]”*

*“[...] La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria. [...]”*

Pág. No. 4


SNR2018EE030724

➤ **Del mandato general y el poder suficiente para transferir.**

La facultad de que goza el mandatario, debe estar plenamente definida de manera que resulte suficiente para actuar y cumplir con la finalidad del mandato conferido. El inciso 1° del artículo 2156 ibídem, distingue la modalidad de la gestión o administración a realizar mediante mandato, según comprenda “[...] 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. [...]”]; esto es, que en la voluntad de configuración del mandante cabe la posibilidad de encomendar la realización de tareas específicas o de todas las posibles, pero en el primero de los eventos y cuando quiera que no se desprenda naturalmente del giro ordinario de las actividades propias del mandante, deberá precisarlo (el mandante) con detalle al tenor de lo previsto por el artículo 2158 ídem, que sobre el particular expresa:

*“[...] 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 ajeno al texto --

En ese orden de ideas, siguiendo la pauta trazada por la teoría general del contrato (Título XIII del código civil) como fuente de obligaciones jurídicas, el contrato de mandato tiene como elemento natural la facultad de administración para una cosa o gestión determinada o para todas las que realice el mandante en

Pág. No. 5 

SNR2018EE030724

el giro ordinario de su actividad; por tanto, lo que hace que sea de una u otra categoría (general o especial) es la singularidad o pluralidad de negocios o gestión, pero no la facultad de ejecución del mandato, pues para ello deberá establecerse por expreso y por escrito, como quiera que se trata de un elemento accidental, allende al límite natural de gestión del contrato de mandato y del cual pretende derivar un efecto jurídico específico.


En consecuencia, para el caso del mayor o menor grado de extensión del ejercicio del mandato general, lo que la norma exige, es la determinación de la facultad pero no la del bien en cuya virtud se entrega dicha facultad; es decir, en el ejercicio del mandato general conferido el mandatario podrá vender, hipotecar, permutar, etc. Lo que la norma prohíbe para el contrato de mandato general, es la estipulación universal sobre el haber del mandante, pero no hay exigencia alguna respecto a la determinación ex ante, de los bienes que se sujetan a la misma.

Sin embargo, el artículo 89 del Decreto Ley 19 de 2012 en su inciso 2°, de manera concreta exige para ejercicio de la facultad de disposición, gravamen o limitación al derecho de dominio sobre bienes inmuebles, la identificación por su número de matrícula inmobiliaria (y la de todos, si son varios) su ubicación y cédula catastral, ya se trate de un mandato general o de uno especial; el inciso de la la norma en cita señala:

*“[...] 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.[...]”*

Ello también se encontraba consagrado como exigencia para el poder especial, a través del artículo 15 del Decreto 2148 de 1983, en los siguientes términos, así:

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

  
Pág. No. 6

SNR2018EE030724

➤ **De la autonomía de la competencia fedataria**

De conformidad con el artículo 8° del Decreto Ley 960 de 1970,<sup>3</sup> el notario es autónomo en el ejercicio de la actividad fedataria y es responsable conforme a la ley; igualmente y acorde con el artículo 7° ibídem, está al servicio del derecho. Por tanto, la fe notarial es un acto único y de competencia privativa de quien ostente la calidad de notario con arreglo a derecho.<sup>4</sup>

Por su parte, el notariado que corresponde al conjunto de actividades que comprende la prestación de ese servicio público, se encuentra sujeto a la facultad de vigilancia por parte del Estado y la cual se ejerce por el Ministerio de Justicia a través de la Superintendencia de Notariado y Registro, conforme a los términos y finalidades de los artículos 209 y 210 ibídem, así:

*“[...] La vigilancia notarial será ejercida por el Ministerio de Justicia, por medio de la Superintendencia de Notariado y Registro. [...]”*

*“[...] La vigilancia tiene por objeto velar porque el servicio notarial se preste oportuna y eficazmente, y conlleva el examen de la conducta de los Notarios y el cuidado del cumplido desempeño de sus deberes con la honestidad, rectitud e imparcialidad correspondientes a la naturaleza de su ministerio. [...]”*

De lo expuesto, **se puede concluir:**

1. El contrato de mandato debe ejecutarse con arreglo a las instrucciones y facultades expresamente conferidas, sin extralimitar la misma y sin incurrir en las prohibiciones de ley.
2. La inobservancia de actuar con un contrato de mandato en contra de la prohibición legal, vicia la actuación respectiva de nulidad absoluta.
3. El acto de disposición sobre bienes inmuebles que se realice en ejercicio de la facultad de representación derivada de un mandato, debe además de estar expresamente conferida, ser detallada respecto del objeto material

<sup>3</sup> Estatuto de Notariado.

<sup>4</sup> El cumplimiento de los requisitos establecidos en los capítulos II y III del Título V del Decreto Ley 960 de 1970



**Pág. No. 7**

SNR2018EE030724

sobre el cual se concreta e identificar el mismo, tanto de si se trata de un poder general o especial.

4. La función fedataria, es de absoluto resorte del notario quien en ejercicio de dicha competencia debe actuar de conformidad con la Constitución y la ley. La Superintendencia de Notariado y Registro sólo ejerce funciones administrativas de vigilancia, inspección y control para la correcta prestación de la actividad, sin que dicha competencia implique validar o invalidar la fe pública entregada, por cuanto ello es del resorte de la jurisdicción ordinaria.

Por tanto, para atender a sus inquietudes **se responde:**

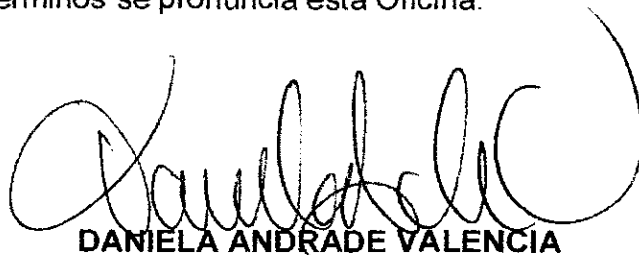
**Primero.** El poder general conferido en la escritura pública 4912 de 2012 de la Notaría Cuarta de Pereira, goza del principio de fé pública notarial. En cuanto a su ejercicio, nos remitimos a lo expuesto en el presente concepto.

**Segundo.** Frente a la acción de revocatoria directa solicitada para las anotaciones que se efectuaron en los diferentes registros públicos inmobiliarios, para los actos escriturarios del 19 y 30 de octubre de 2012, en ejercicio del poder general contenido en la escritura pública 4912 de 2012 de la Notaría Cuarta de Pereira, debe intentarse directamente ante la oficina de registro correspondiente.

**Tercero.** La rescisión de los actos escriturarios otorgados el 19 y 30 de octubre de 2012 con base en la facultad de representación conferida en la escritura pública 4912 de 2012 de la Notaría Cuarta de Pereira, debe intentarse ante la jurisdicción civil ordinaria.

En los anteriores términos se pronuncia esta Oficina.

Cordialmente,



**DANIELA ANDRADE VALENCIA**  
Jefe Oficina Asesora Jurídica

*Proyectó: CARLOS ALFONSO TOSCANO MARTINEZ /Profesional Especializado  
Revisó y aprobó: Daniela Andrade Valencia/Jefe Oficina Asesora Jurídica*



**Pág. No. 8**

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