

ARTÍCULO 28.

REPRESENTACIÓN.

Artículo modificado por el artículo 36 del Decreto 2163 de 1970. El nuevo texto es el siguiente: En caso de representación, el representante dirá la clase de representación que ejerce y presentará para su protocolización los documentos que la acrediten.

Si se trata de funcionarios públicos que representen al Estado, los Departamentos, Intendencias, Comisarías o Municipios se indicará el cargo, y cuando sean necesarios se protocolizarán los documentos de autorización.

Legislación anterior.

L.A. del Artículo 28.

En caso de representación, el representante dirá la clase de representación que ejerce y exhibirá los documentos que la acrediten. Si se trata de funcionarios públicos que representen al Estado, los Departamentos, Intendencias, Comisarías o Municipios se indicará el cargo, y cuando sea necesario se protocolizarán los documentos de autorización.

Normas concordantes.

Circular No. 98 de 2023 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Por esta razón, esta Superintendencia en desarrollo de las facultades de orientación consagradas en el numeral 7 del artículo 24 del Decreto 2723 de 2014, modificado por el artículo 6 del Decreto 1554 de 2022, y teniendo en cuenta el llamado efectuado por la Superintendencia Delegada para el Registro, frente al número de notas devolutivas generadas por la ausencia de tal requerimiento, se recuerda a todos los notarios del país que, cuando se para que un poder general tenga la vocación de permitirle al apoderado disponer del derecho de dominio sobre un inmueble, se requerirá que el poder general describa el inmueble con las características estipulados por el artículo 89 del Decreto Ley 019 de 2012.”

Consulta 2021 ante la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro OAJ-0056.

“Las normas referenciadas en torno a los poderes engloban un carácter especial y no genérico, por lo que se deben aplicar de manera preferente en los trámites notariales. Lo anterior obedece que las normas de carácter especial prevalecen en su aplicación sobre aquellas de carácter general. Ahora nos referiremos al contenido normativo del Código General del Proceso, donde en su artículo 74 señala: “Poderes. Los poderes generales para toda clase de procesos solo 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.

El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario. Las sustituciones de poder se presumen auténticas. Los poderes podrán extenderse en el exterior, ante cónsul colombiano o el funcionario que la ley local autorice para ello; en ese último caso, su autenticación se hará en la forma establecida en el artículo 251. Cuando quien otorga el poder fuere una sociedad, si el cónsul que lo autentica o ante quien se otorga hace constar que tuvo a la vista las pruebas de la existencia de aquella y que quien lo confiere es su representante, se tendrán por establecidas estas circunstancias. De la misma manera se procederá cuando quien confiera el poder sea apoderado de una persona. Se podrá conferir poder especial por mensaje de datos con firma digital. Los poderes podrán ser aceptados expresamente o por su ejercicio”.

A partir de la base normativa expuesta anteriormente, se desprende que no es requisito legal el dirigir el poder a una persona determinada, luego si éste se otorgó dirigiéndose a un Notario específico y lo van a hacer efectivo o a utilizar ante otro Notario, esto no es óbice para no aceptarlo, e igualmente, por cuanto no constituye causal de terminación del mandato, señalada por el artículo 2189 del C.C. 1; claro está, que el poder debe estar debidamente diligenciado. Queda en los anteriores términos modificado el concepto SNR2018EE064103 de 30 de noviembre de 2018, en lo relacionado al poder, lo demás queda vigente.”

Concepto Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro de 2014.

“Unificación Criterio Jurídico Aplicación Artículo 89 del Decreto 019 del 2012.

¿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?

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”.

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 clausula especial se faculte al apoderado para este tipo de actos.”

Decreto 1069 de 2015.

“Artículo 2.2.6.1.2.1.6. Prueba del ejercicio del cargo. El ejercicio del cargo de funcionario público se acreditará con la correspondiente constancia o certificación.”

“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.”

“Artículo 2.2.6.1.2.1.8. Poder para enajenar inmuebles. Quien otorgue poder especial para enajenar, grabar o limitar un inmueble, lo identificará con el número de la matrícula inmobiliaria, nomenclatura o nombre y lugar de ubicación.”

“Artículo 2.2.6.1.2.1.9. Poder otorgado en el exterior. El poder o la sustitución del mismo, conferido en el exterior para realizar actos notariales en Colombia, deberá ser autenticado en la forma indicada en los artículos 65 y 259 del código de procedimiento civil o las normas que lo deroguen, adicionen, modifiquen o complementen.”

“Artículo 2.2.6.1.2.1.18. Definición de situación militar. El notario no permitirá el otorgamiento del instrumento cuando no se le compruebe la definición de la situación militar por los comparecientes que de acuerdo con normas legales deban cumplir este requisito, salvo en lo relacionado exclusivamente con el estado civil. Cuando se actúe por poder, tal circunstancia debe constar en él certificada por quien lo autentique, a menos que se acredite en el momento de suscribir la escritura.”

Consulta No. 2856 de 2013 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Poder General para disposición de bienes de una persona detenida y solicitada en extradición por narcotráfico.

En el caso en consulta, considera esta oficina, que no se debe permitir el afinamiento de la respectiva escritura pública contentiva de poder general, mediante la cual también se faculta para vender, hipotecar y en general actos de disposición de los bienes inmuebles, a menos, que el Juez que esté conociendo del caso certifique la situación jurídica del procesado, al igual que si se le ha impuesto como pena la indemnización a las víctimas, o si se le adelanta un proceso de extinción del dominio, etc., es decir, si el procesado puede enajenar sus bienes.”

Consulta No. 2344 de 2013 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“Efectos de la revocatoria de poder.

La jurisprudencia ha sostenido que el objeto propio de esta clase de contrato es la ejecución de actos jurídicos que deben cumplirse por cuenta del mandante, tales como contratos, cancelaciones, cobranzas, administración de un patrimonio, representación activas y pasivas en juicio y otras de similar o parecida índole, actos que el mandatario ejecuta a nombre y por cuenta y riesgo del mandante, de tal suerte que este último hace o debe hacer las veces del dueño, de manera que si el representante es quien materialmente ejecuta el acto, sus efectos se producen para el representado, siempre que la realización jurídica se haya efectuado como resultado de la voluntad delegada de la persona que se dice representar.”

(...)

“A través de la Instrucción Administrativa No. 5 de 2011, en relación con los poderes otorgados por escritura pública se señala: ‘Si el poder se otorgó por escritura pública, el notado podrá certificar, constatando con el respectivo instrumento, que este 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.

Para que un documento se convierta en escritura pública, es fundamental cumplir con unos requisitos formales que conducen a su realización total. En este sentido, legal y doctrinariamente se reconoce un proceso de formación de la escritura pública, compuesto de varias etapas. La ley colombiana reconoce cuatro: Recepción, extensión, otorgamiento y autorización.”

Ley 1564 de 2012.

“Artículo 74. Poderes. Los poderes generales para toda clase de procesos solo 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.

El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario. Las sustituciones de poder se presumen.”

“Artículo 251. Documentos en idioma extranjero y otorgados en el extranjero. Para que los documentos extendidos en idioma distinto del castellano puedan apreciarse como prueba se requiere que obren en el proceso con su correspondiente traducción efectuada por el ministerio de relaciones exteriores, por un intérprete oficial o por traductor designado por el juez. En los dos primeros casos la traducción y su original podrán ser presentados directamente. En caso de presentarse controversia sobre el contenido de la traducción, el juez designará un traductor.

Los documentos públicos otorgados en país extranjero por funcionario de este o con su intervención, se aportarán apostillados de conformidad con lo establecido en los tratados internacionales ratificados por Colombia. En el evento de que el país extranjero no sea parte de dicho instrumento internacional, los mencionados documentos deberán presentarse debidamente autenticados por el cónsul o agente diplomático de la república de Colombia en dicho país, y en su defecto por el de una nación amiga. La firma del cónsul o agente diplomático se abonará por el ministerio de relaciones exteriores de Colombia, y si se trata de agentes consulares de un país amigo, se autenticará previamente por el funcionario competente del mismo y los de este por el cónsul colombiano.

Los documentos que cumplan con los anteriores requisitos se entenderán otorgados conforme a la ley del respectivo país.”

Instrucción administrativa No. 5 de 2011 de la Superintendencia de Notariado y Registro.

“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.

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.”

Decreto 266 de 2000.

“Artículo 124. Prueba de la existencia y representación legal de las personas jurídicas de derecho privado. Modifícase el artículo 43 del Decreto 2150 de 1995, el cual quedará así:

Artículo 43. La existencia y la representación legal de las personas jurídicas de derecho privado a que se refiere este capítulo se probará con certificación expedida por la Cámara de Comercio competente, la cual llevará el registro de las mismas, con sujeción al régimen previsto para las sociedades comerciales y en los mismos términos y condiciones que regulan sus servicios.

En todo caso, el control de legalidad estará a cargo de la autoridad que de conformidad con la ley ejerza las funciones de inspección, vigilancia y control sobre tales entidades.”

Decreto 2148 de 1983.

“Artículo 13. El ejercicio del cargo de funcionario público se acreditará con la correspondiente constancia o certificación.”

Código Civil.

“Artículo 1853. Prohibición de venta de establecimientos públicos por los administradores. Se prohíbe a los administradores de establecimientos públicos vender parte alguna de los bienes que administran, y cuya enajenación no está comprendida en sus facultades administrativas ordinarias; salvo el caso de expresa autorización de la autoridad competente.”

“Artículo 1854. Prohibiciones del funcionario público y judicial de comprar los bienes con los que han tenido relación debido al cargo. Al empleado público se prohíbe comprar los bienes públicos o particulares que se vendan por su ministerio; y a los magistrados de la suprema corte, jueces, prefectos y secretarios de unos y de otros, los bienes en cuyo litigio han intervenido, y que se vendan a consecuencia del litigio, aunque la venta se haga en pública subasta.

Queda exceptuado de esta disposición el empleado con jurisdicción coactiva que, conociendo de alguna ejecución y teniendo, por consiguiente, el doble carácter de juez o de prefecto y acreedor, hiciere postura a las cosas puestas en subasta, en su calidad de acreedor, cuya circunstancia debe expresarse con claridad.”

“Artículo 1855. Prohibición de compra para tutores y curadores. No es lícito a los tutores y curadores comprar parte alguna de los bienes de sus pupilos, sino con arreglo a lo prevenido

en el título de la administración de los tutores y curadores.”



Doctrinas.

Poder general y poder especial (ver literal k).

Revision #1

Created 23 April 2024 20:24:10 by Jaime Romero Amador

Updated 23 April 2024 20:24:10 by Jaime Romero Amador