

PODER GENERAL (Escritura pública)

En la ciudad de departamento de, República de Colombia, a los del mes de del año, ante mí Notario, del Círculo de compareció el señor, colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en, de estado civil(Determinar: a) si es casado o divorciado con sociedad conyugal vigente o disuelta y liquidada; b) si es soltero sin unión marital de hecho o con unión marital de hecho), identificado con la cédula de ciudadanía N° de quien manifestó lo siguiente:

PRIMERO.—Que por medio de la presente escritura confiere poder general, amplio y suficiente, al señor, también colombiano, mayor de edad y domiciliado y residente en para que en su nombre y representación ejecute los actos y contratos relacionados con sus bienes, obligaciones y derechos que a continuación se especifican: a) **Administración.**—Administrar, los bienes del poderdante, muebles e inmuebles, que se discriminan así: (los muebles por los detalles que los distingan y los inmuebles por su ubicación, cabida y linderos). Esta facultad comprende la de recaudar los productos y celebrar los contratos pertinentes a la administración de dichos bienes. b) **Venta.**—Vender, los bienes inmuebles o muebles de propiedad del poderdante, discriminados en el literal a) de este documento. c) **Ratificación.**—Ratificar, en nombre del poderdante, contratos de compraventa o de permuta celebrados por él y que estén relacionados con inmuebles. d) **Servidumbres.**—Constituir servidumbres, activas o pasivas, a favor o a cargo de los bienes inmuebles del poderdante. e) **Garantías.**—Asegurar, las obligaciones del poderdante, o las que contraiga en nombre de éste, con hipoteca o prenda, según el caso. f) **Remates.**—Para que por cuenta de los créditos reconocidos o que se reconozcan a favor del poderdante admita a los deudores, en pago, bienes distintos de los que estén obligados a dar y para que remate tales bienes en proceso. g) **Herencias, legados y donaciones.**—Aceptar, con o sin beneficio de inventario, las herencias deferidas al poderdante, las repudie, y acepte o repudie los legados o donaciones que se le hagan. h) **Pagos.**—Pagar, a los acreedores del poderdante y hacer con ellos las transacciones que considere convenientes. i) **Cobros.**—Cobrar y percibir judicial o extrajudicialmente el valor de los créditos que se adeuden al poderdante, expedir los recibos y hacer las cancelaciones correspondientes. j) **Préstamos.**—Recibir y entregar dinero en calidad de mutuo o préstamo con interés por cuenta del poderdante. k) **Cuentas.**—Exigir cuentas, aprobar o improbar, y percibir o pagar el saldo respectivo y extender el finiquito del caso. l) **Representación.**—Representar al poderdante ante cualquier corporación, entidad, funcionario o empleado de la rama ejecutiva y sus organismos vinculados o adscritos; de la rama judicial; y de la rama legislativa, del poder público, en cualquier petición, actuación, diligencia o proceso, bien en calidad de demandante, demandado, o coadyuvante de cualquiera de las partes, para iniciar o seguir hasta su terminación, los procesos, actos, diligencias y actuaciones respectivas. ll) **Tribunal de arbitramento.**—Someter a la decisión de árbitros de acuerdo con el Decreto 2279 de 1989, Ley 446 de 1998, Decreto 1818 de 1998 y demás disposiciones complementarias, las controversias susceptibles de transacción relativas a los derechos y obligaciones del poderdante, y para que lo represente donde sea necesario en el proceso o procesos arbitrales. m) **Desistimiento.**—Desistir de los procesos, reclamaciones o gestiones en que intervenga a nombre del poderdante, de los recursos que en ellos interponga y de los incidentes que promueva. n) **Transacción y Conciliación.**—Transigir y conciliar todo tipo de controversias y diferencias que ocurran respecto de los derechos y obligaciones del poderdante. o) **Manifestación de afectación a vivienda familiar.**—Para que en mi nombre y representación haga las manifestaciones de que trata la Ley 258 de 1996 y 854 de 2003. p) **Sustitución y Revocación.**—Sustituir total o parcialmente el presente poder y revocar sustituciones. q) **General.**—En general para que asuma la personería del poderdante cuando lo estime conveniente y necesario, de tal modo que en ningún caso quede sin representación en sus negocios. **SEGUNDO.**—**Declaración de valor**

real. Para que en mi nombre y representación manifieste bajo la gravedad de juramento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018, que en el caso de compra o venta o declaraciones de construcción de bienes inmuebles, el precio que se incluye en la escritura es el real y que no es objeto de pactos privados en los que se convenga un valor diferente y que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma, a sabiendas que sin estas declaraciones tanto el impuesto sobre la renta , como la ganancia ocasional, impuesto de registro, derechos de registro y derechos notariales serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación que tiene el notario de reportar las irregularidades a las autoridades de impuestos para lo de su competencia igualmente sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) para determinar el valor de la transacción. **TERCERO.**—Que con relación a los honorarios que recibirá el mandatario, por causa del ejercicio de este mandato, siempre que su actuación sea acorde con las estipulaciones aquí convenidas, se pacta lo siguiente: **CUARTO.**—Presente el señor identificado con la cédula de ciudadanía N° de, declaró: Que acepta el poder general que por medio de este instrumento le confiere el señor y que lo ejercerá oportunamente.

Poderdante: _____

Apoderado: _____

NOTAS GENERALES

[§ 0002] Descripción.—El poder es un mandato. El mandato es un contrato a través del cual una parte denominada mandante confía a otra, el mandatario, la gestión de uno o más negocios, por cuenta y riesgo de la primera. Los negocios de que se encarga el mandatario no son actos materiales. Ellos son objeto de otros contratos como el contrato de trabajo y el contrato de obra. Este contrato puede ser gratuito o remunerado, en nuestro medio es usual pactar una remuneración. El mandato se llama especial cuando comprende uno o más negocios singularmente determinados; y si se confiere para todos los negocios del mandante, es general. Salvo algunas excepciones contempladas en la ley como el poder general, el mandato es un contrato consensual, esto es, que se perfecciona con el simple consentimiento de las partes sin necesidad de formalidad especial.

El mandato es revocable. Cuando se revoca es usual pedirle al apoderado una certificación en la que conste el estado en que se deja el negocio respectivo y la circunstancia de haber cumplido el poderdante las obligaciones contraídas con el apoderado. Es lo que se conoce entre los abogados como paz y salvo.

Este contrato, de acuerdo con el artículo 2189 del Código Civil, termina por el desempeño del negocio para el que fue constituido, por la expiración del término, por la revocación del mandante, por la renuncia del mandatario, por la muerte del mandante o del mandatario, por la iniciación del trámite de liquidación obligatoria o insolvencia del uno o del otro, por la interdicción del uno o del otro, o por la cesación de las funciones del mandante si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.

Según el artículo 89 del Decreto 19 de 2012, 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 este imponga la nota respectiva. Este certificado no requiere de protocolización por medio de escritura pública, pero sí será archivado.

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 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.

[§ 0003] Requisitos de forma.—El poder general para toda clase de actuaciones requiere la formalidad de la escritura pública. Este es un caso excepcional en que el poder es solemne § 2668 (1).

Siempre que se extienda una escritura pública hay que tener en cuenta que el proceso de su perfeccionamiento tiene cuatro momentos: la recepción, la extensión, el otorgamiento y la autorización. El otorgamiento, es el momento en que las partes aceptan expresamente la versión escrita de lo declarado. Es esa la oportunidad para leer la escritura cuidadosamente y observar que no se haya incurrido en errores. Estos son frecuentes en la descripción de los inmuebles, en la anotación de los documentos de identidad de los

comparecientes y en las cifras. Si los errores se advierten antes de la firma de los otorgantes se pueden corregir con un procedimiento breve que reporta economía de tiempo y costos al usuario.

[§ 0004] Tarifa cobrada por autorización de escritura pública.—"(...) la tarifa por la autorización de una escritura pública es una tasa que se cobra al usuario como contraprestación por el servicio notarial que imprime fe pública y garantía de autenticidad a las declaraciones de voluntad; está llamada a cubrir los gastos de funcionamiento del servicio; y sus tarifas contemplan una variación porcentual justificada, teniendo en cuenta criterios distributivos que la propia figura permite". (C.E., Sec. Primera. , Sent.8331, nov.3/2005. M.P. Camilo Arciniegas Andrade).

[§ 0005] Determinación de la renta bruta en la enajenación de activos y valor comercial sobre bienes inmuebles.— En la escritura pública de enajenación o declaración de construcción las partes deberán declarar, bajo la gravedad de juramento, que el precio incluido en la escritura es real y no ha sido objeto de pactos privados en los que se señale un valor diferente; en caso de que tales pactos existan, deberá informarse el precio convenido en ellos. En la misma escritura se debe declarar que no existen sumas que se hayan convenido o facturado por fuera de la misma o, de lo contrario, deberá manifestarse su valor. Sin las referidas declaraciones, tanto el impuesto sobre la renta, como la ganancia ocasional, el impuesto de registro, los derechos de registro y los derechos notariales, serán liquidados sobre una base equivalente a cuatro veces el valor incluido en la escritura, sin perjuicio de la obligación del notario de reportar la irregularidad a las autoridades de impuestos para lo de su competencia y sin perjuicio de las facultades de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) para determinar el valor real de la transacción, conforme lo establece el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018.

[§ 0010] LLAMADAS

(1) Apoderado.—Los poderes generales pueden otorgarse a cualquier persona plenamente capaz, sea o no abogado. Para los casos en que la actuación exija la participación de un abogado el poder y la sustitución deberá radicarse en cabeza de este profesional.

Al respecto el Decreto 196 de 1971, estatuto básico para el ejercicio de la abogacía, estableció que no podrá ejercer la profesión de abogado y anunciarse como tal aquella persona que no esté inscrita y mantenga vigente su inscripción (art. 24). El trámite de inscripción de abogados en los Tribunales Superiores del Distrito Judicial, fue suprimido por el artículo 90 del Decreto 2150 de 1995, pero de conformidad con el artículo 85, num. 20, de la Ley 270 de 1996 (Estatutaria de Justicia) la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura tiene la función de llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la tarjeta profesional, previa verificación del cumplimiento de los requisitos legales.

Así mismo, el Decreto 196 de 1971 estableció la prohibición de litigar en causa propia o ajena si no es abogado inscrito (art. 25), salvo las excepciones que consagra el mismo estatuto (arts. 28 a 38).

(2) Prohibición.—El mandatario no puede, sin aprobación expresa del mandante, comprar él ni por medio de otra persona, las cosas que el mandante le ordena vender. Tampoco vender de lo suyo, al mandante, lo que éste le ordena comprar. La violación de esta prohibición hace nulo el negocio jurídico; sin embargo, es una nulidad relativa que puede sanearse por la ratificación del mandante.

(3) Beneficio de inventario.—El beneficio de inventario consiste en que los herederos que aceptan sólo responden de las obligaciones hereditarias o testamentarias hasta concurrencia del valor total de los bienes que han heredado (C.C., art. 1304).

(4) Coadyuvantes.—Los coadyuvantes son personas que intervienen en un determinado proceso para contribuir, ayudar o asistir a una parte con quien tienen relación y cuya suerte en el proceso si es vencida, puede afectarlos.

(5) Indagación afectación a vivienda familiar—Para el otorgamiento de toda escritura pública de enajenación o constitución de gravamen de derechos reales sobre bienes inmuebles, el apoderado debe contar con la facultad para hacer la manifestación bajo juramento acerca de la vigencia de la sociedad conyugal, matrimonio o unión marital de hecho y si el inmueble está afectado o se va a afectar a vivienda familiar por parte del poderdante (L.258/96).

(6) Sustitución.—Para sustituir el poder se procede de la misma manera que para constituirlo, es decir en este caso por escritura pública. Sin embargo, el poder conferido por escritura pública puede sustituirse para un negocio específico mediante un memorial.

(7) Manifestación del valor real del inmueble.— El precio fijado en la escritura pública de enajenación o declaraciones de construcción sobre bienes inmuebles deberá corresponder al valor real comercial pactado por las partes, quienes harán esta manifestación bajo juramento en la misma escritura de acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del estatuto tributario, modificado por el artículo 53 de la Ley 1943 de 2018.

(8) El mandato gratuito.—El mandato puede ser gratuito. En este caso la obligación del mandante se circunscribe a proveer al mandatario de lo necesario para la ejecución del mandato, a pagarle los gastos razonables causados por la gestión, y a indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa y por causa del mandato.