

PODER ESPECIAL PARA VENTA DE UN INMUEBLE

Señor

Notario del Círculo de

....., mayor de edad, domiciliado(a) y residente en la ciudad de, identificado(a) con la cédula de ciudadanía N° de, de estado civil..... 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 actuando en nombre propio, por medio de este documento confiero poder especial, amplio y suficiente, a también mayor de edad, domiciliado(a) y residente en la ciudad de, identificado(a) con la cédula de ciudadanía N° de, para vender por la suma de pesos (\$...) moneda legal y para suscribir en mi nombre la escritura pública de venta sobre el inmueble de mi propiedad que a continuación se describe: una casa de habitación, distinguida con el N° de la calle de la ciudad de, junto con el lote de terreno en que se halla edificada, con todas sus dependencias y anexidades, alinderada de manera general así: por el norte, en extensión de metros, con; por el sur, en extensión de metros, con; por el oriente, con extensión de metros, con; y por el occidente, en extensión de metros, con El inmueble descrito se encuentra identificado con el N° de matrícula inmobiliariay Cédula Catastral N°.....

Conforme a lo dispuesto por la Ley 258 de 1996, igualmente manifiesto bajo la gravedad del juramento, que el inmueble arriba descrito no se encuentra afectado a vivienda familiar.

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1943 de 2018, manifiesto bajo la gravedad del juramento que el precio que se incluya en la escritura pública corresponde al real y no será objeto de pactos privados en los que se convenga un valor diferente y que no existirán sumas que se facturen por fuera de la escritura de enajenación, por lo que mi apoderado queda facultado para hacer esta manifestación en mi nombre y representación

Mi apoderado está facultado para realizar todos los actos, gestiones y diligencias que sean necesarios para el perfeccionamiento del contrato de compraventa.

Por lo anterior solicito se sirva tener a la persona anteriormente mencionada como mi apoderado para los efectos descritos en este memorial.

Señor notario, atentamente,

Poderdante: _____

C.C.

Apoderado: _____

C.C.

NOTAS GENERALES

[§ 0043] 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.

[§ 0044] Poder para compra de un inmueble.—La minuta que se incorpora también puede ser usada para poderes especiales en la compra de un inmueble ya que uno y otro son muy similares.

[§ 0045] 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.

[§ 0050] LLAMADAS

(1) Formalidad.—El poder para venta de bienes inmuebles de acuerdo con la Corte Suprema de Justicia debe constar en documento privado reconocido ante funcionario público.

Los notarios, según el artículo 28 del Decreto-Ley 960 de 1970, modificado por el artículo 36 Decreto-Ley 2163 de 1970, exigen que se manifieste la clase de representación y los documentos que la acreditan, con el fin de ser protocolizados.

El poderdante debe satisfacer los requisitos para el acto correspondiente.

(2) Descripción del inmueble.—De acuerdo con el artículo 89 del Decreto 19 de 2012, 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 y, no requerirán linderos.

(3) Afectación a vivienda familiar.—Debe entenderse afectado a vivienda familiar el bien inmueble adquirido en su totalidad por uno o ambos cónyuges, antes o después de la celebración del matrimonio, destinado a la habitación de la familia (L. 258/96, art. 1º. Modificado.L.854/2003, art. 1º.).

Esta declaración debe hacerse en caso de que el otorgante sea casado y el inmueble haya sido adquirido después del 17 de enero de 1996. Los inmuebles adquiridos antes de esta fecha pueden afectarse a vivienda familiar mediante escritura pública otorgada por ambos cónyuges, o de acuerdo con el procedimiento notarial o judicial que exista para tal efecto (L. 258/96, art. 2º).

(4) 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.

(5) Notaría.—Aun cuando no constituye una exigencia legal, para efectos prácticos, es recomendable que el poder sea otorgado en la misma notaría en donde se extenderá la escritura pública de compraventa del bien inmueble.

En caso de no poder hacer presentación personal en la misma notaría, donde se extenderá la escritura pública, se debe realizar igualmente la presentación personal en otra notaría.