

ESTANDARIZACIÓN DE CRITERIOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

<p>Tema</p>	<p>Poderes especiales incluidos en poderes generales.</p>
<p>Base legal</p>	<p>Código Civil</p> <p>Art. 8.- A nadie puede impedirse la acción que no esté prohibida por la ley.</p> <p>Art. 2027.- El encargo que es objeto del mandato puede hacerse 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; pero no se admitirá en juicio la prueba testimonial sino en conformidad a las reglas generales, ni la escritura privada cuando las leyes requieran un instrumento auténtico.</p> <p>Art. 2034.- 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.</p> <p>Art. 2036.- 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.</p> <p>Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial.</p>
<p>Consideraciones</p>	<p>El poder general otorga al mandatario la facultad de ejecutar los actos</p>

	<p>determinados en el primer inciso del artículo 2036 del Código Civil.</p> <p>La ejecución de actos que no se hallen determinados en el primer inciso del artículo 2036 del Código Civil requiere de poder especial. Por tanto, los mandatarios requieren de poder especial para enajenar un inmueble de propiedad del mandante.</p> <p>La normativa no impide que un mismo documento conste un poder general y un poder especial para enajenar un inmueble.</p>
Conclusión	<p>El poder especial para enajenar un inmueble determinado puede constar en el mismo documento en el que consta un poder general.</p> <p>Consecuentemente, si el documento se ha denominado como poder general pero dentro del texto el mandatario se encuentra facultado a la enajenación de un inmueble, se colige la existencia de poder especial.</p>