

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

Tema	Poder especial para enajenar inmuebles.
Base legal	Código Civil 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. 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. Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial.
Consideraciones	El poder general otorga al mandatario la facultad de ejecutar los actos determinados en el primer inciso del artículo 2036 del Código Civil. La ejecución de actos que no se hallen ahí determinados requiere de poder especial.
Conclusión	El mandatario requiere de poder especial o cláusula especial para enajenar un inmueble de propiedad de su mandante.