

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

Tema	Documentos necesarios para validar que un poder no ha sido revocado.
Base legal	Constitución de la República: Art. 226.- Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución. Código Civil: Art. 2020.- Mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que confiere el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, mandatario. 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. Art. 2028.- El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario. La aceptación puede ser expresa o tácita. 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.

Art. 2067.- El mandato termina:

1. Por el desempeño del negocio para que fue constituido;
2. Por la expiración del término o por el cumplimiento de la condición prefijados para la terminación del mandato;
3. Por la revocación del mandante;
4. Por la renuncia del mandatario;
5. Por la muerte del mandante o del mandatario;
6. Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro;
7. Por la interdicción del uno o del otro; y,
8. Por la cesación de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.

Art. 2068.- La revocación del mandante puede ser expresa o tácita. La tácita es el encargo del mismo negocio a distinta persona.

Art. 2069.- El mandante puede revocar el mandato a su arbitrio, y la revocación, expresa o tácita, surte efecto desde el día en que el mandatario ha tenido conocimiento de ella; sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 2076.

Art. 2070.- El mandante que revoca tendrá derecho para exigir del mandatario la restitución de los instrumentos que haya puesto en sus manos para la ejecución del mandato; pero de las piezas que pueden servir al mandatario para justificar sus actos, deberá darle copia firmada de su mano, o autenticada, si el mandatario lo exigiere.

Art. 2072.- Sabida la muerte del mandante, cesará el mandatario en sus funciones; pero si de suspenderlas se sigue perjuicio a los herederos del mandante, estará obligado a finalizar la gestión principiada.

Art. 2076.- En general, siempre que el mandato expira por una causa ignorada del mandatario, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato será válido y dará derecho a terceros de buena fe contra el mandante.

Quedará asimismo obligado el mandante, como si subsistiera el mandato, a lo que el mandatario hubiere pactado después de saber la causa que hizo expirar el mandato, si el contrato hubiere sido celebrado con terceros de buena fe; pero el mandante tendrá derecho a que le indemnice el mandatario.

Cuando el hecho que ha dado causa a la expiración del mandato hubiere sido notificado al público por periódicos o carteles, y en todos los casos en que no pareciere probable la ignorancia del tercero, podrá el juez, en su prudencia, absolver al mandante.

Ley Notarial:

Art. 18.- Son atribuciones de los notarios, además de las constantes en otras leyes: [...]

17.- Protocolizar las capitulaciones matrimoniales, inventarios solemnes, poderes especiales, revocatorias de poder que los comerciantes otorgan a sus factores y dependientes para administrar negocios [...]

38.- La o el notario notificará, a petición de parte, la revocatoria de mandato o poder, siempre que el domicilio de la persona por notificarse se encuentre dentro del cantón o jurisdicción territorial en el que ejerce sus funciones. La notificación se efectuará de conformidad con las reglas para la citación en persona o por boletas establecidas en el Código Orgánico General de Procesos.

Art. 26.- Escritura pública es el documento matriz que contiene los actos y contratos o negocios jurídicos que las personas otorgan ante notario y que éste autoriza e incorpora a su protocolo.

Art. 27.- Antes de redactar una escritura pública, debe examinar el notario:

- 1.- La capacidad de los otorgantes;
- 2.- La libertad con que proceden;
- 3.- El conocimiento con que se obligan; y,
- 4.- Si se han pagado los derechos fiscales y municipales a que está sujeto el acto o contrato. La omisión de este deber no surtirá otro efecto que la multa impuesta por la Ley al notario.

Art. 28.- Para cumplir la primera obligación del artículo anterior, debe exigir el notario la manifestación de los comprobantes legales de la capacidad y estado civil de los comparecientes, si la hacen a través de apoderado, cumplirá igual formalidad, constando las facultades del mandato. Si son interesados menores u otros incapaces, deberá constar su representación con el instrumento público correspondiente, verificando la identidad de dicho representante legal.

Para cumplir la segunda, el notario examinará separadamente a las partes, si se han decidido a otorgar la escritura por coacción, amenazas, temor reverencial, promesa o seducción.

Para cumplir la tercera, examinará si las partes están instruidas del objeto y resultado de la escritura.

En la prestación del servicio notarial telemático la notaria o el notario verificará el cumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo 27 de esta Ley, priorizando al empleo de la tecnología, para garantizar los principios de celeridad, eficiencia, seguridad de la información y transparencia en el servicio.

	Art. 29.- La escritura pública deberá redactarse en castellano y comprenderá: 1.- El lugar, día, mes y año en que se redacta; y también la hora si el notario lo estima conveniente; 2.- El nombre y apellido del notario autorizante y el del Cantón donde ejerce; 3.- El nombre y apellido de los otorgantes, su nacionalidad, estado civil, edad, profesión u ocupación y domicilio; 4.- Si proceden por si o en representación de otros, y en este último caso se agregarán o insertarán los comprobantes de la capacidad [...]. Ley de Registro: Art. 11.- Son deberes y atribuciones del Registrador: a) Inscribir en el Registro correspondiente los documentos cuya inscripción exige o permite la Ley, debiendo negarse a hacerlo en los casos siguientes: 1.- Si la inscripción es legalmente inadmisibile, como en el caso de no ser auténtico el título que se presente o no estar conferida la copia en el papel del sello correspondiente; 2.- Si los impuestos que causan la celebración del acto o contrato o su inscripción no han sido pagados de acuerdo con la Ley; 3.- Si el inmueble a que se refiere el acto, contrato o mandato judicial que debe inscribirse no está situado dentro del Cantón; 4.- Si el título o documento que se trata de inscribir tiene algún vicio o defecto que lo haga nulo; 5.- Si el título o documento no contiene los requisitos legales para la inscripción; y, 6.- Si no se ha dado al público el aviso que previamente a la inscripción de un título o documento prescribe la Ley. [...]
Consideraciones	Regularmente se presentan al Registro de la Propiedad documentos para inscripción que se sustentan en poderes. En ciertos casos, desde la fecha de emisión de los poderes ha transcurrido un periodo de tiempo considerable, y se han presentado inquietudes respecto de su validez para ejecutar el mandato.
Conclusión	Los mandatos terminan por las causas establecidas en el artículo 2067 del Código Civil, que no incluyen el transcurso de un periodo de tiempo determinado. Es competencia de los notarios verificar la capacidad de los otorgantes de una escritura pública. Se colige que, si el notario añadió el poder como documento habilitante de una escritura, fue bajo la certeza de su idoneidad.

	Por tanto, no corresponde al Registro de la Propiedad verificar la capacidad de los otorgantes o la validez de los documentos habilitantes dispuestos por los notarios, y la entidad no solicitará a los usuarios la presentación de una razón notarial de no revocatoria de los poderes que constituyen parte de las escrituras que le son presentadas para inscripción.
--	---