Superintendencia de Notariado y Registro

RESOLUCIÓN NÚMERO RES-2025-021718-6
4 de noviembre de 2025

Por medio de la cual se resuelve un recurso

Procede a decidir sobre el recurso de reposición interpuesto contra la Nota Devolutiva de fecha 21 de agosto de 2025, en el marco de la solicitud de registro de documentos con Radicado: **2025-440-6-2677** del 15/08/2025, vinculado al folio de Matricula Inmobiliaria: **440-57539**.

LA REGISTRADORA PRINCIPAL DE OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE MOCOA - PUTUMAYO

En uso de las facultades conferidas en la Ley 1437 de 2011 y Ley 1579 de 2012

I. ANTECEDENTES

El día 15 de agosto de 2025, se radicó ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, el turno **2025-440-6-2677**, relacionado a la matrícula inmobiliaria número **440-57539**, con el objetivo de realizar el registro de la Escritura Pública No. 1267 del 16 de mayo de 2025, de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto (N), por medio de la cual se pretendía la inscripción del siguiente acto:

1. Compraventa Acciones y Derechos

Este Despacho, mediante nota devolutiva impresa el día 21 de agosto de 2025, decidió conforme con el principio de legalidad previsto en el literal d) del artículo 3 y en el artículo 22 de la Ley 1579 de 2012 (Estatuto de Registro de Instrumentos Públicos) inadmitir y por tanto devolver sin registrar, el documento anteriormente referido, con la siguiente razón:

1. SE DEVUELVE CONFORME LO DISPONE EN ART 16 DE LA LEY 1579 DE 2012, EL PODER NO SE ENCUENTRA ACEPTADO, Y POR TANTO, NO CUMPLE CON LO DISPUESTO POR LA LEY 1564 DE 2012

El día 07 de octubre de 2025, el señor GERSON REINALDO DULCEY GARCÍA, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.060.870.384 expedida en El Tambo (N), radicó escrito, por medio del cual interpone recurso de reposición y en subsidio apelación en contra del acto administrativo denominados nota devolutiva de fecha 21 de agosto de 2025, correspondiente al turno **2025-440-6-2677**, el cual negó la inscripción de la Escritura Pública No. 1267 del 16 de mayo de 2025, al cual se le asignó el radicado DOCU SNR2025ER-232663-2.

En el memorial del recurso, el señor GERSON REINALDO DULCEY GARCÍA, refiere no estar de acuerdo con la decisión adoptada por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, y dentro de su escrito realiza algunas consideraciones de índole normativo, con el objetivo de evidenciar el error cometido por el despacho.

II. MATERIAL PROBATORIO

Para resolver el asunto objeto de recurso, se tienen como pruebas los documentos que conforman los turnos allegados con el acto de registro, a saber:

DOCUMENTOS DEL RECURSO:

1. Memorial de recurso de reposición (3fls)

DOCUMENTOS DEL TURNO 2025-440-6-2677:

1. Turno de radicación 2025-440-6-2677 del 15/08/2025 (1fl)
2. Escritura Pública No. 1267 del 16 de mayo de 2025, de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto (N), (3fls ambas caras); con los siguientes anexos:
   - 2.1. Fotocopia simple de la cédula de ciudadanía de la señora ESMERALDA DULCEY GARCIA (1fl)
   - 2.2. Fotocopia simple de la Autenticación Biométrica (1fl)
   - 2.3. Fotocopia simple de la cédula de ciudadanía del señor HECTOR EDISON GARCIA (1fl)
   - 2.4. Fotocopia simple de la Autenticación Biométrica (1fl)
   - 2.5. Fotocopia simple de la cédula de ciudadanía del señor EDMUNDO ZAMUDIO CRIOLLO (1fl)
   - 2.6. Fotocopia simple de la Autenticación Biométrica (1fl)
   - 2.7. Fotocopia simple de la cédula de ciudadanía del señor GERSON REINALDO DULCEY GARCÍA (1fl)
   - 2.8. Fotocopia simple de la cédula de ciudadanía del señor RONAL SOLIN DULCEY GARCÍA (1fl)
   - 2.9. Fotocopia simple del Certificado emitido por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones – MINTIC, REDAM (2fls)

2.10. Fotocopia simple del poder suscrito por el señor RONAL SOLIN DULCEY GARCIA (2fls)

2.11. Fotocopia simple de la Autenticación Biométrica (1fl)

2.12. Fotocopia simple del Registro Civil de Defunción de la señora BENITA GARCÍA (1fl)

2.13. Fotocopia simple del Registro Civil de Nacimiento del señor HECTOR EDISON GARCIA (1fl ambas caras)

2.14. Fotocopia simple del Registro Civil de Nacimiento del señor RONAL SOLIN DULCEY GARCÍA (1fl)

2.15. Fotocopia simple del Paz y Salvo Impuesto Predial (1fl)

2.16. Fotocopia simple del Certificado Catastral Nacional No. 9814-968006-17192-4648326 del 13/05/2025 emitido por el IGAC (1fl)

2.17. Nota Devolutiva Impresa el día 21 de agosto de 2025 (2fls ambas caras)

III. PROCEDENCIA DEL RECURSO

Conforme lo dispone el Artículo 22 de la Ley 1579 del 01 de octubre de 2012, estableció que contra el acto administrativo que inadmite el registro proceden los recursos establecidos en la Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011):

> *"Artículo 22. Inadmisibilidad del registro. Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalará claramente los hechos y fundamentos de derecho que dieron origen a la devolución, informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique. Se dejará copia del título devuelto junto con copia de la nota devolutiva con la constancia de notificación, con destino al archivo de la Oficina de Registro".*

En este orden de ideas, y previa remisión de la normatividad especial del asunto, el Artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo señala que, por regla general contra los actos definitivos, procederán los recursos de la vía gubernativa; para el caso que nos ocupa procede el recurso de reposición ante el funcionario que expidió dicha decisión y en subsidio apelación ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, de conformidad con el numeral segundo del Artículo 21 de Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014.

> *"ARTÍCULO 74. RECURSOS CONTRA LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS. Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:*
> *1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque.*
> *2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo o funcional con el mismo propósito."*

Así mismo, el numeral 2 del Artículo 21 de Decreto 2723 de 2014, dispuso:

> *"ARTÍCULO 21. Funciones de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral. Son funciones de la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral, las siguientes:*
> *(…)*
> *2. Sustanciar y resolver en segunda instancia los recursos contra los actos administrativos proferidos por los Registradores de Instrumentos Públicos".*

Que la de conformidad con lo precedente, se debe citar lo dispuesto por la Ley 1437 de 2011, en cuanto a la procedencia de los recursos en vía gubernativa:

> *"ARTÍCULO 76. OPORTUNIDAD Y PRESENTACIÓN. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.*
>
> *Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.*
>
> *El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.*
>
> *Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios.*
>
> *ARTÍCULO 77. REQUISITOS. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.*
> *Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:*
>
> *1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.*
> *2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.*
> *3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.*
> *4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.*
>
> *Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.*
> *Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.*
>
> *Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber".*
>
> *"ARTÍCULO 79. TRÁMITE DE LOS RECURSOS Y PRUEBAS. Los recursos se tramitarán en el efecto suspensivo.*

Los recursos de reposición y de apelación deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas, o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio.

Cuando con un recurso se presenten pruebas, si se trata de un trámite en el que interviene más de una parte, deberá darse traslado a las demás por el término de cinco (5) días.

Cuando sea del caso practicar pruebas, se señalará para ello un término no mayor de treinta (30) días. Los términos inferiores podrán prorrogarse por una sola vez, sin que con la prórroga el término exceda de treinta (30) días.

En el acto que decrete la práctica de pruebas se indicará el día en que vence el término probatorio.

ARTÍCULO 80. DECISIÓN DE LOS RECURSOS. Vencido el período probatorio, si a ello hubiere lugar, y sin necesidad de acto que así lo declare, deberá proferirse la decisión motivada que resuelva el recurso.

La decisión resolverá todas las peticiones que hayan sido oportunamente planteadas y las que surjan con motivo del recurso".

En cuanto a la necesidad de interponer el recurso de reposición y en subsidio apelación en el mismo momento, el Departamento Administrativo de la Función Pública, a través del Concepto 115651 del 17 de marzo de 2022, dispuso lo siguiente:

"Con fundamento en la normativa expuesta, el recurso de apelación puede interponerse directamente, sin presentar recurso de reposición el cual no es obligatorio, o como subsidiario del recurso de reposición dentro de los 10 días siguientes a la notificación. En otras palabras, no resulta procedente interponer primero el recurso de reposición y después el recurso de apelación por cuanto, la norma exige que ambos se presenten en una misma oportunidad. Por tanto, a criterio del interesado puede interponer sólo recurso de apelación o como subsidiario de la reposición. En todo caso, cuando procede el recurso de apelación, es decir hay inmediato superior de quien dictó la decisión inicial, es requisito obligatorio para agotar la actuación administrativa y acudir a la vía judicial".

IV. ARGUMENTOS DE DEFENSA DEL RECURRENTE

El recurso interpuesto se sustenta en los siguientes hechos:

"I. HECHOS
El día 16 de mayo de 2025 se otorgó la Escritura Pública No. 1267 en la Notaría Segunda del Circulo de Pasto, en la cual se protocolizó un poder debidamente suscrito firmado y autenticado por el vendedor RONALD SOLIN DULCEY GARCIA en calidad de parte intervinientes quien da poder a ESMERALDA DULCEY GARCIA para que en su nombre firme escritura de compraventa.

Dicho instrumento fue presentado para registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, bajo el número de radicación 2025-440-6-2677, vinculado a la matrícula inmobiliaria No. 440-57539.

La Oficina, mediante nota devolutiva, inadmitió el documento con fundamento en el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, alegando que el poder no se encuentra aceptado conforme a la Ley 1564 de 2012.

El suscrito fue notificado de la nota devolutiva el día 30 de septiembre de 2025, por lo que el presente recurso se interpone dentro del término legal establecido por la normatividad vigente.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. Sobre la presunta falta de aceptación del poder

La Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), en su artículo 74, establece que el mandato judicial o extrajudicial se entiende aceptado tácitamente por el apoderado cuando este realiza actos propios del encargo conferido o suscribe el instrumento público correspondiente.

En consecuencia, si en la escritura pública No. 1267 la apoderada ESMERALDA DULCEY GARCIA firma el instrumento en ejercicio del mandato, se configura la aceptación expresa o tácita del poder, de conformidad con lo dispuesto en la norma citada y la jurisprudencia constante de la Corte Suprema de Justicia (CSJ, Sala Civil, Sent. SC 1084-2017)

2.Principio de legalidad registral

Si bien el artículo 16 de la Ley 1579 de 2012 faculta al Registrador para inadmitir documentos que no cumplan con los requisitos legales, tal facultad no puede ejercerse de manera restrictiva ni en detrimento del derecho al registro cuando el documento cumple los elementos sustanciales exigidos por la ley.

En este caso, la aceptación del poder se encuentra implícita y materializada en la firma de la apoderada ESMERALDA DULCEY GARCÍA dentro del instrumento público, lo cual satisface el requisito de validez del mandato conforme a las normas notariales y civiles aplicables (artículo 2142 y ss. Del Código Civil y 74 del CGP).

3. Principio de buena fe y eficacia del acto notarial

El artículo 83 de la Constitución Política y el artículo 1 de la Ley 1579 de 2012 impone la obligación de presumir la buena fe en los actos jurídicos y documentos públicos. Negar el registro por supuesta falta formal inexistente desconoce el principio de eficacia del derecho notarial y registral, cuyo propósito es dar publicidad, seguridad y certeza jurídica a los actos debidamente otorgados ante notario.

III. PETICIÓN

Por lo anterior, respetuosamente solicito:

Se revoque la decisión contenida en la nota devolutiva y, en consecuencia, se admita para registro la Escritura Pública No. 1267 del 16 de mayo de 2025, al encontrarse ajustada a derecho.

En subsidio, se conceda el recurso de apelación ante la Superintendencia de Notariado y Registro, para que la autoridad superior examine la legalidad de la decisión impugnada".

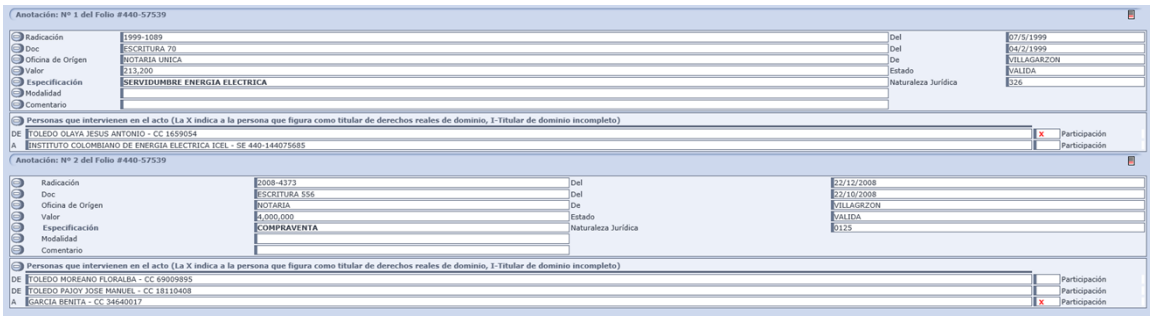
V. CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

De acuerdo con la legislación colombiana y doctrina existente, los recursos en vía gubernativa constituyen un instrumento legal mediante el cual la parte interesada tiene la oportunidad de ejercer el derecho de controvertir una decisión, para que la administración previa su evaluación, la confirme, aclare, modifique o revoque "**previo el lleno de las exigencias legales establecidas para dicho efecto**" (negrillas del Despacho).

En dicho sentido, la finalidad esencial del recurso de reposición no es otra distinta que darle al funcionario de la administración que tomó la decisión administrativa la oportunidad para que enmiende o corrija un error, o los posibles errores que se hayan podido presentar en el acto administrativo por él expedido, en ejercicio de sus funciones.

Una vez verificado el escrito se determina que el mismo cumple con los requisitos establecidos en los Artículos 74, 76, 77, 79 y 80 de la Ley 1437 de 2011, para proceder a evaluar y tomar decisión, dentro del recurso de reposición interpuesto en contra de la Nota Devolutiva de fecha 21 de agosto de 2025, en el marco de la solicitud de registro de documentos con Radicado: **2025-440-6-2677**, vinculado a la Matricula Inmobiliaria: **440-57539**.

En el marco del recurso de reposición y en subsidio el de apelación interpuesto en contra de la nota devolutiva, esta Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos, procede a informar las anotaciones con las que cuenta el folio **440-57539**:



Anotación: Nº 1 del Folio #440-57539

Radicación	1999-1089	Del	07/5/1999
Doc	ESCRITURA 70	Del	04/2/1999
Oficina de Origen	NOTARIA UNICA	De	VILLAGARZON
Valor	213,200	Estado	VALIDA
Especificación	SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA	Naturaleza Jurídica	326
Modalidad			
Comentario			

Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE	TOLEDO OLAYA JESUS ANTONIO - CC 1659054	x	Participación
A	INSTITUTO COLOMBIANO DE ENERGIA ELECTRICA ICEL - SE 440-144075685		Participación

Anotación: Nº 2 del Folio #440-57539

Radicación	2008-4373	Del	22/12/2008
Doc	ESCRITURA 556	Del	22/10/2008
Oficina de Origen	NOTARIA	De	VILLAGRZON
Valor	4,000,000	Estado	VALIDA
Especificación	COMPRAVENTA	Naturaleza Jurídica	0125
Modalidad			
Comentario			

Personas que intervienen en el acto (La X indica a la persona que figura como titular de derechos reales de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

DE	TOLEDO MOREANO FLORALBA - CC 69009895		Participación
DE	TOLEDO PAJOY JOSE MANUEL - CC 18110408		Participación
A	GARCIA BENITA - CC 34640017	x	Participación

Este folio se encuentra ACTIVO, en la parte rural de la Vereda Puerto Umbría jurisdicción del municipio de Villagarzón (Putumayo), el folio actualmente cuenta con dos (2) anotaciones, el cual cuenta con área de 4HAS 8000m2, conforme la Escritura Pública 556 del 22 de octubre de 2008, correspondiente a una COMPRAVENTA que realizó la señora GARCIA BENITA a TOLEDO MOREANO FLORALBA y TOLEDO PAJOY JOSE MANUEL. Cabe aclarar que, sobre el mismo, se encuentra inscrita SERVIDUMBRE ENERGIA ELECTRICA, la cual fue constituida mediante la Escritura 70 del 07 de mayo de 1999.

Ahora bien, como quiera que el Artículo 16 de la Ley 1579 de 2012, dispone que se deberá realizar el análisis jurídico del folio para determinar la procedencia o no de la inscripción,

esta entidad procedió a realizar el estudio jurídico de los documentos y el antecedente registral, y se determinó la no viabilidad en la inscripción.

> *"Artículo 16. Calificación. Efectuado el reparto de los documentos se procederá a su análisis jurídico, examen y comprobación de que reúne las exigencias de ley para acceder al registro".*

En este orden de ideas, esta Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos, determinó la no procedencia de la inscripción, de la Escritura Pública No. 1267 del 16 de mayo de 2025, por medio del cual se pretende la COMPRAVENTA ACCIONES Y DERECHOS, como parte vendedor el señor RONAL SOLIN DULCEY GARCIA y HECTOR EDISON GARCIA al señor GERSON REINALDO DULCEY GARCIA; cabe aclarar que según poder anexo, el señor RONAL SOLIN DULCEY GARCIA confirió poder a la señora ESMERALDA DULCEY GARCÍA, para que esta a su vez suscribiera la escritura pública de compraventa; sin embargo, el apodera aportado con la escritura pública, no se encuentra aceptado por la señora ESMERALDA DULCEY GARCÍA, por tal motivo, se hace necesario verificar la Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), el cual dispone:

> *"Artículo 74. Poderes: Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado. En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados.*
>
> *El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento. El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario. Las sustituciones de poder se presumen auténticas.*
> *(…)*
>
> *Se podrá conferir poder especial por mensaje de datos con firma digital".*

Por otra parte, a través de la Consulta de 2021 ante la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro, del 02 de febrero de 2021 OAJ-0056 SNR2021EE005833, refiere lo siguiente en cuanto a la Aceptación de Poder dirigido a Notario; donde dispone:

> *"Sea lo primero traer a colación la normativa que rige a la hora de llevar a cabo el diligenciamiento de un poder. Así entonces, el Código Civil hace saber que los poderes conferidos para la gestión de negocios se rigen por las normas establecidas en el Código Civil acerca del mandato; es así como el artículo 2142 del C.C. contempla el contrato en sí mismo y el artículo 2156 ibídem consagra dos clases de mandato, el general si se da para todos los negocios del mandante, y el especial si comprende uno o más negocios especialmente determinados.*
>
> *El artículo 2149 del C.C. describe los medios idóneos para el otorgamiento del poder así:*
>
> > *"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".*

La norma prevé dos modalidades para el otorgamiento del poder: una por escrito, a veces solemne (escritura pública), y otra verbal.

El artículo 2156 del C.C., expresa:

> *"MANDATO ESPECIAL Y GENERAL. 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".*

La administración está sujeta en todos los casos a las reglas que siguen.

Por su parte, el artículo 2158 de la misma normatividad, señala:

> *"FACULTADES DEL MANDATARIO. 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".*

El artículo 2.2.6.1.2.1.7. del Decreto 1069 de 2015, expresa:

> *"Poder en documento privado. El poder otorgado por documento privado deberá ser presentado personalmente o reconocido ante juez o notario, con las formalidades de ley".*

Asi mismo el Decreto 019 de 2012 en su artículo 89, expresa:

> *"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 éste imponga la nota respectiva. Este certificado no requiere de protocolización por medio de escritura pública, pero si 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 cedula 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".*

De otra parte, en cuanto a la autenticación de firmas y reconocimiento de contenido y firma, es necesario destacar que existe una marcada diferencia entre éstas diligencias.

El reconocimiento hace relación a la manifestación que hace el compareciente en cuanto a que el contenido del documento es cierto y es esa la firma que él utiliza en todos sus actos públicos y privados; además, procede siempre respecto de documentos de los cuales emanen obligaciones. (artículos 68 y 72 del decreto ley 960 de 1970 y 34 del decreto 2148 de 1983).)

La autenticación en cambio, se refiere al testimonio que da el Notario o Cónsul según el caso, en cuanto a que las firmas fueron puestas en su presencia, previa identificación de los firmantes, o a que las firmas que aparecen en el documento corresponden a las que fueron registradas ante él, previa confrontación de las dos, procede respecto de aquellos documentos de los cuales no emanen obligaciones (artículos 73 y 77 del decreto ley 960 de 1970 y 35 y siguientes del decreto 2148 de 1983)

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 77 del Decreto Ley 960 de 1970, la autenticación sólo procede respecto de documento de los cuales no emanen directamente obligaciones, no equivale al reconocimiento, tiene el valor de un testimonio fidedigno, y no confiere al documento mayor fuerza de la que por sí tenga.

Nótese de las normas anteriormente transcritas, que únicamente el juez o notario o Cónsul tienen facultad para autenticar documentos o de efectuar la diligencia de reconocimiento de contenido y firma.

Con fundamento en todo lo antes expuesto podemos concluir que, las normas referenciadas en torno a los poderes engloban un carácter especial y no genérico, por lo que se deben aplicar de manera preferente en los trámites notariales. Lo anterior obedece que las normas de carácter especial prevalecen en su aplicación sobre aquellas de carácter general.

Ahora nos referiremos al contenido normativo del Código General del Proceso, donde en su artículo 74 señala:

> *"Poderes. Los poderes generales para toda clase de procesos solo podrán conferirse por escritura pública. El poder especial para uno o varios procesos podrá conferirse por documento privado.*
>
> *En los poderes especiales los asuntos deberán estar determinados y claramente identificados. El poder especial puede conferirse verbalmente en audiencia o diligencia o por memorial dirigido al juez del conocimiento.*
>
> *El poder especial para efectos judiciales deberá ser presentado personalmente por el poderdante ante juez, oficina judicial de apoyo o notario. Las sustituciones de poder se presumen auténticas. Los poderes podrán extenderse en el exterior, ante cónsul colombiano o el funcionario que la ley local autorice para ello; en ese último caso, su autenticación se hará en la forma establecida en el artículo 251.*
>
> *Cuando quien otorga el poder fuere una sociedad, si el cónsul que lo autentica o ante quien se otorga hace constar que tuvo a la vista las pruebas de la existencia de aquella y que quien lo confiere es su representante, se tendrán por establecidas estas circunstancias. De la misma manera se procederá cuando quien confiera el poder sea apoderado de una persona.*

Se podrá conferir poder especial por mensaje de datos con firma digital.

Los poderes podrán ser aceptados expresamente o por su ejercicio".

A partir de la base normativa expuesta anteriormente, se desprende que no es requisito legal el dirigir el poder a una persona determinada, luego si éste se otorgó dirigiéndose a un Notario específico y lo van a hacer efectivo o a utilizar ante otro Notario, esto no es óbice para no aceptarlo, e igualmente, por cuanto no constituye causal de terminación del mandato, señalada por el artículo 2189 del C.C. 1; claro está, que el poder debe estar debidamente diligenciado".

Con fundamento en lo anterior, se tiene que esta Oficina Principal de Registro de Instrumentos Públicos de Mocoa, procedió a revisar los documentos anexos a la Escritura Pública No. 1267 del 16 de mayo de 2025, de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto (N), donde, se aporta poder suscrito por el señor RONAL SOLIN DULCEY GARCIA, sin embargo, el mismo no se encuentra aceptado por la señora ESMERALDA DULCEY GARCIA, quien suscribe el documento público.

Según lo establece la Consulta de 2021 ante la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro, del 02 de febrero de 2021 OAJ-0056 SNR2021EE005833, cuando se trate de actos de disposición de bienes inmuebles, así como, gravámenes o limitaciones al derecho de dominio, el poder presentado deberá estar debidamente diligenciado; es decir; que, en el caso bajo estudio, si bien el acto que se pretende registrar es la transferencia de un derecho, en atención a la posible sucesión que se llegare a realizar por la causante BENITA GARCÍA, se deberá acreditar que el poder que otorga el heredero cuente con los requisitos de ley, puesto que posterior a esto se deberá inscribir el acto de transferencia real del inmueble.

En este orden de ideas, este Despacho confirmará la decisión adoptada en la Nota Devolutiva impresa el día 21 de agosto de 2025, correspondiente al turno **2025-440-6-2677** ligado al folio de matrícula inmobiliaria **440-57539**, lo anterior, teniendo en cuenta, que con la Escritura Pública 1267 del 16 de mayo de 2025, de la Notaría Segunda del Círculo de Pasto (N), no se aportó el poder debidamente diligenciado y aceptado por la apoderara, conforme lo dispone el Artículo 74 del Código General del Proceso y la consulta SNR2021EE005833 emitida por la Oficina Asesora Jurídica Superintendencia de Notariado y Registro; en consecuencia en la parte resolutiva de este proveído se resolverá no reponer el acto y conceder en subsidio el recurso de apelación interpuesto por el recurrente ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro.

En mérito de lo expuesto, la Registradora Principal de Mocoa, Departamento del Putumayo:

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: NO REPONER las Notas Devolutivas del 21 de agosto de 2025, correspondiente al turno de radicación **2025-440-6-2677** del 15 de agosto de 2025, ligada al folio de matrícula inmobiliaria **440-57539**, proferida por esta Oficina Principal de Registro

de Instrumentos Públicos de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva de este proveído.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONCEDER en efecto suspensivo el Recurso de Apelación interpuesto subsidiariamente, ante la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro, por cumplir con los requisitos señalados en los Artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011, y de conformidad con el numeral 2 del Artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014.

ARTÍCULO TERCERO: REMITIR el expediente a la Subdirección de Apoyo Jurídico Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro para lo de su competencia, de conformidad con el Artículo 21 del Decreto 2723 del 29 de diciembre de 2014.

ARTÍCULO CUARTO: NOTIFICAR personalmente la presente Resolución al recurrente, al señor GERSON REINALDO DULCEY GARCÍA, conforme lo señalan los artículos 65, 66, 67, 68, 69 y 71 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el Artículo 56 de la Ley 1437 de 2011 modificado por el Artículo 10 de la Ley 2080 de 2021.

ARTÍCULO QUINTO: La presente Resolución queda en firme y rige a partir de su expedición.

NOTIFIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE



MARIA ESTHER BERNAL ERAZO
Registrador Principal 0191-20
ORIP - Mocoa - Dirección Regional Orinoquia

Documento Firmado Electrónicamente

Anexo: No
Copia
Elaboró: DANIEL FELIPE LOPEZ OROZCO / ORIP156
Revisó: MARIA ESTHER BERNAL ERAZO / ORIP156
Aprobó: . MARIA ESTHER BERNAL ERAZO / ORIP156