

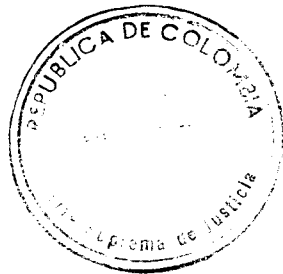
OCARIS USUGA VARELA  
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE MEDELLIN

**REPRESENTACION  
COMPRAVENTA  
Y  
NULIDAD SUSTANCIAL  
*en la Función Notarial***

Primera Edición  
1992



**LIBRERIA JURIDICA  
SANCHEZ R. LTDA.**  
MEDELLIN ANTIOQUIA COLOMBIA



# CONTENIDO

## PARTE I

### CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPRESENTACION EN EL DERECHO PRIVADO

#### PRELIMINARES

1.	ENFOQUE GENERAL.....	1
2.	SINTESIS DE LOS ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA REPRESENTACION .....	3
3.	DERECHO COMPARADO .....	7
4.	CONCEPTO DE LA REPRESENTACION .....	11
4.1.	CARACTERISTICAS .....	11
4.2.	EL OBJETO DE LA REPRESENTACION .....	12
4.3.	REPRESENTACION GRAFICA DEL NEGOCIO REPRESENTATIVO .....	14
4.4.	ELEMENTOS DE LA REPRESENTACION .....	15
4.4.1.	Preexistencia del poder .....	15
4.4.2.	El acto unilateral del representante .....	15
4.4.3.	Que el negocio representativo admita representación .....	17
4.4.4.	Ajustamiento del negocio representativo a los términos del poder .....	17
4.4.5.	Determinación del representado .....	18
4.4.6.	Prueba de la existencia del poder de representación, si se trata de negocios sometidos a la solemnidad de la escritura pública .....	18
4.5.	CLASIFICACION DE LA REPRESENTACION SEGUN SUS FUENTES .....	19
4.6.	REPRESENTACION, APODERAMIENTO, PODER Y CONTRATO BASICO .....	23

## CAPITULO PRIMERO

### LA REPRESENTACION LEGAL EN EL DEPECHO NOTARIAL

1.	FUNDAMENTO DE LA REPRESENTACION LEGAL DE LOS INCAPACES .....	29
2.	LOS INCAPACES Y SU REPRESENTACION LEGAL .....	31
3.	CONCEPTO Y ALCANCE DEL PODER DE REPRESENTACION LEGAL EN MATERIA DE INCAPACES ...	33
4.	CARACTERISTICAS DE LA REPRESENTACION LEGAL .....	35
4.1.	ES OBJETO DE UN REGIMEN RIGIDO, PREESTABLECIDO E INMODIFICABLE .....	35
4.2.	LA REPRESENTACION LEGAL ES UNA INSTITUCION DE INTERES PUBLICO .....	35
4.3.	COMPRENDE TODOS LOS NEGOCIOS DEL REPRESENTADO .....	36
4.4.	TIENE LIMITACIONES Y CONTROLES .....	36
5.	PRUEBA DEL PODER DE LA REPRESENTACION LEGAL .....	37
6.	REPRESENTACION QUE SE DERIVA DE LA PATRIA POTESTAD .....	39
6.1.	CONCEPTO .....	39
6.2.	LA PATRIA POTESTAD EN LA LEGISLACION COLOMBIANA .....	40
6.3.	ALGUNOS ASPECTOS DE LA POTESTAD PATERNA .....	40
6.4.	AMBITO PATRIMONIAL DE LA PATRIA POTESTAD .....	43
6.4.1.	Administración del Patrimonio .....	43
6.4.1.1.	Restricciones, limitaciones y formalidades especiales .....	44
6.4.2.	Derecho de usufructo .....	50
6.4.3.	Derecho de la Representación .....	52
6.4.4.	Documentos que acreditan el poder de la representación legal derivada de la patria potestad .....	56
7.	REPRESENTACION DE OTRA CLASE DE INCAPACES .....	63
7.1.	ACTOS QUE REQUIEREN DE AUTORIZACION JUDICIAL .....	66
7.2.	EXCLUSION DEL PODER DE REPRESENTACION DE LOS TUTORES Y CURADORES .....	69
7.3.	PRUEBAS DE ESTA CLASE DE REPRESENTACION LEGAL .	70
8.	REPRESENTACION LEGAL DE LAS PERSONAS JURIDICAS DE DERECHO PUBLICO .....	75
8.1.	REPRESENTACION DE LAS ENTIDADES TERRITORIALES	79

## CONTENIDO

8.2.	REPRESENTACION DE LAS ENTIDADES DESCENTRALIZADAS .....	79
8.2.1.	Del orden nacional .....	79
8.2.2.	Del orden departamental .....	80
8.2.3.	A las entidades descentralizadas del orden municipal .....	80
8.4.	REPRESENTACION LEGAL DE LAS AREAS METROPOLITANAS .....	80
8.5.	RESGUARDOS Y TERRITORIOS INDIGENAS.....	81

## CAPITULO II

1.	LA REPRESENTACION VOLUNTARIA EN EL DERECHO NOTARIAL .....	85
1.1.	UTILIDAD .....	86
1.2.	DESVENTAJAS .....	87
1.3.	AMBITO DE APLICACION .....	87
1.4.	EXCEPCIONES .....	88
1.4.1.	Actos patrimoniales .....	88
1.4.2.	Actos extrapatrimoniales .....	91
1.5.	RECONOCIMIENTO VOLUNTARIO DEL HIJO EXTRAMATRIMONIAL MEDIANTE APODERADO .....	97
2.	CONDICIONES DE VALIDEZ DEL ACTO CELEBRADO POR REPRESENTACION .....	103
2.1.	AUTOCONTRATO .....	105
2.2.	SANCIONES .....	107
3.	ELEMENTOS DE LA REPRESENTACION VOLUNTARIA .....	113
3.1.	INTERVENCION DE LA VOLUNTAD DEL REPRESENTANTE .....	113
3.2.	ACTUACION DEL INTERMEDIARIO EN NOMBRE DEL PODERDANTE .....	113
3.3.	ACTUACION DEL INTERMEDIARIO CON PODER .....	113
3.3.1.	El apoderamiento como acto solemne .....	121
3.3.2.	El apoderamiento en la Jurisprudencia .....	123
3.4.	FORMALIDADES DEL DOCUMENTO QUE CONTIENE EL PODER DE REPRESENTACION .....	123
3.4.1.	Poder conferido en el exterior .....	135
3.4.2.	El apoderamiento de las personas jurídicas de Derecho Privado.....	138
3.4.2.1.	Sociedades Comerciales.....	139

## REPRESENTACION Y PODERES EN LAS ACTUACIONES NOTARIALES

3.4.2.2.	Representación de las personas jurídicas extranjeras .....	140
3.4.2.3.	Sociedades Civiles .....	141
3.4.4.4.	Sociedades Comerciales en liquidación .....	142
3.4.2.5.	Establecimientos bancarios .....	142
3.4.2.6	Cooperativas .....	143
3.4.2.7.	Entidades Religiosas .....	144
3.4.2.8.	Corporaciones .....	145
3.4.2.9.	Juntas de Acción Comunal .....	145
3.4.2.10.	Instituciones no oficiales de educación superior .....	146
3.4.3.	Identidad entre el poder y el negocio representativo .....	148
3.5.	PODER GENERAL Y PODER ESPECIAL .....	152
	PODER GENERAL .....	158
3.5.1.	Orientación de la Superintendencia de Notariado y Registro sobre poderes .....	155
3.5.2.	Actos que requieren poder especial .....	161
3.5.3.	Delegación del poder .....	162

## CAPITULO III

1.	CONTROL DE LEGALIDAD DEL NOTARIO .....	167
2.	CONTROL DE LEGALIDAD SOBRE LA REGULARIDAD FORMAL DE LA ESCRITURA PUBLICA .....	168
3.	CONTROL LEGALIDAD SOBRE EL ACTO JURIDICO NEGOCIAL EN SI .....	172
4.	APODERAMIENTOS REGULADOS ESPECIFICAMENTE EN LA LEY .....	175
	APENDICE .....	179

## PARTE II

### LA COMPRAVENTA

#### PRELIMINARES:

Objetivos .....	191
Elementos de todo contrato .....	191
Nulidad absoluta .....	192
Nulidad relativa .....	192

## CONTENIDO

El notario debe controlar el acto .....	193
Elementos constitutivos del contrato .....	194
<b>EL CONTRATO DE COMPRAVENTA Y ESPECIALMENTE DE LA COMPRAVENTA SOLEMNE</b>	
Origen	194
Denominación .....	195
Definición .....	195
Elementos constitutivos, naturales y accidentales del contrato .....	196
Características del contrato .....	197
Venta de cosa ajena .....	199
<b>REQUISITOS DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA</b> .....	201
<b>CAPACIDAD</b>	
Incapacidades especiales .....	202
1. En razón del parentesco y del vínculo matrimonial .....	202
Venta entre cónyuges .....	202
Venta entre padre e hijo de familia .....	203
2. En razón del cargo que se ocupa .....	204
3. En razón del vínculo legal o convencional .....	207
<b>EL CONSENTIMIENTO</b>	
<b>EL CONTRATO SOLEMNE DE COMPRAVENTA</b> .....	209
Compraventa de bienes inmuebles .....	211
Venta en sucesión hereditaria .....	211
Venta de servidumbres .....	212
Compraventa de mejoras .....	213
Venta de posesión .....	214
Compraventa solemne por intermedio de mandatario .....	214
Estipulación en favor de otro .....	215
<b>SOLEMNIDADES ESPECIALES</b>	
Ventas forzosas .....	218
Expropiación .....	219
Venta de inmuebles de menores .....	219
<b>SOLEMNIDADES CREADAS POR LAS PARTES</b>	
<b>EL OBJETO</b> .....	221
La cosa vendida .....	221
Definición de la cosa vendida .....	221

## REPRESENTACION Y PODERES EN LAS ACTUACIONES NOTARIALES

Requisitos de la cosa vendida .....	222
La cosa debe ser susceptible de ser vendida .....	222
Los bienes fiscales .....	223
Predios afectos a la Reforma Agraria .....	223
Los derechos y privilegios que no pueden ser transferidos a otra persona .....	226
Cosas embargadas por efecto judicial .....	226
Que la cosa sea determinada y singularizada .....	227
Venta con relación a la cabida .....	228
EL PRECIO .....	230
Requisitos .....	230
Que consiste en dinero .....	230
Pago en títulos valores .....	231
Que sea determinado o fácilmente determinable .....	233
El precio debe ser real y serio .....	235
Los gastos de compraventa .....	236

## PARTE III

### LA NULIDAD SUSTANCIAL

Función de control de legalidad .....	241
Noción de Nulidad Sustantiva .....	242
Nulidad absoluta en el derecho notarial .....	243
Condición de validez de los actos jurídicos .....	249
Esquemas de causales de nulidad .....	251
El decreto reglamentario 2148 de 1983 .....	254
Doctrina de algunos autores hispanoamericanos .....	255
La jurisprudencia colombiana .....	260
Conclusiones .....	263
REFERENCIAS .....	267
BIBLIOGRAFIA .....	269