



## Legal

# El poder o mandato

## cuando se hace algo por otro

En días recientes estuve fuera de Puerto Rico y durante mi ausencia con toda probabilidad se iba a materializar una transacción sobre un bien inmueble de mi propiedad. Para asegurarme que mi ausencia no fuera impedimento para la transacción, otorgué un poder especial autorizando a un tercero a otorgar la escritura en mi nombre.

El poder o mandato se define en nuestro Código Civil como el contrato mediante el cual una persona se obliga a prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por encargo de otra. Los poderes pueden llevarse a cabo de manera expresa o tácita. Los siguientes poderes tienen que constar en escritura pública otorgada ante notario: (1) todo aquel poder que le otorgue al mandatario (el que va a llevar a cabo el acto) el derecho a hacer actos que a su vez tienen que realizarse por escritura pública como sería otorgar una escritura de compra venta, (2) los generales para pleitos, (3) los especiales para presentarse en juicio, y (4) el general para administrar bienes.

Los poderes pueden redactarse en términos generales y, por lo general, estos incluyen solamente actos de administración. Por ejemplo, el poder podría establecer que se pueden llevar a cabo "todos los depósitos y retiros necesarios para operar el negocio tal y como si los estuviera realizando el mandatario en nombre propio". Sin embargo, en ocasiones el mandatario tiene que llevar a cabo diligencias incidentales como podría ser una



**Licda. Nani Marchand**

Especial para  
HABITAT

transferencia de dinero de una cuenta a otro, que no forman parte del mandato como tal. Aunque por lo general se entiende que estas transacciones incidentales están contempladas en el poder, recomendamos que el mandante incluya en el poder una cláusula donde indique los actos o transacciones necesarias que se tienen que llevar a cabo para luego poder cumplir con el poder otorgado.

Sin embargo, distinto sería si lo que se desea es que el mandatario realice actos de transacción, enajenación, hipoteca o ejecución de un bien inmueble, ya que los mismos tienen que estar redactados de una manera específica. Estos poderes han sido definidos por nuestro Código Civil como poderes especiales. Esto es de suma importancia ya que un poder general que no incluya actos de enajenación se entiende que solamente cubre actos de administración y no los demás poderes.

Por lo tanto, es nuestra recomendación que al momento de otorgar un poder se sea lo más específico posible para evitar cualquier tipo de inconveniente relacionado con el alcance e interpretación del poder. Por eso usted como mandante o mandatario, debe orientarse con un abogado para aclarar la magnitud del documento y las responsabilidades que el mismo conlleva ante de otorgarlo o aceptar uno.

**La Licenciada Nani Marchand Sánchez es socia del Bufete Ferraiuoli Torres Marchand & Rovira, P.S.C. La puede contactar a través del correo electrónico: [nmarchand@ftmlaw.com](mailto:nmarchand@ftmlaw.com). En esta columna colaboraron Héctor Lebrón y Natalia de Jesús Suárez, Oficiales Jurídicos.**