

# Ejemplo de Poder Notarial para la venta de una vivienda

*Modelo explicativo y comentado · Uso orientativo*

**Importante.** Este documento es un **ejemplo didáctico** elaborado por Finques Alegret para que comprendas, de forma práctica, cómo se estructura un poder notarial para la venta de una vivienda. **No sustituye al documento real**, que debe ser otorgado y firmado ante notario. Antes de usarlo, revísalo con tu notaría o con un asesor legal para adaptarlo a tu situación concreta.

## Cómo leer este documento

A continuación encontrarás un modelo completo de poder notarial específico para la venta de una vivienda. Cada cláusula va acompañada de un breve comentario en azul que explica, en lenguaje claro, qué dice y por qué importa. El objetivo es que, cuando acudas a la notaría, entiendas exactamente qué estás firmando y qué facultades estás delegando.

El modelo está pensado para un **poder específico**, es decir, limitado a una única operación de compraventa sobre un inmueble concreto. Es la opción más recomendable por seguridad, ya que evita otorgar facultades más amplias de las estrictamente necesarias.

## Modelo de poder notarial comentado

### Encabezamiento

#### PODER ESPECIAL PARA LA VENTA DE VIVIENDA

*En La Pobla de Segur, a [día] de [mes] de [año].*

*ANTE MÍ, [Nombre del Notario/a], Notario/a del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, con residencia en [localidad],*

**Comentario:** *el encabezamiento identifica al notario que autoriza el documento y la fecha en que se otorga. Es una fórmula estándar; no la redacta el cliente, sino la propia notaría.*

### Comparecen

DON/DOÑA [nombre y apellidos del poderdante], mayor de edad, de nacionalidad [española / ...], estado civil [soltero/a · casado/a en régimen de ...], profesión [...], vecino/a de [localidad], con domicilio en [calle, número, código postal], y provisto/a de DNI/NIE número [.....] en vigor.

**Comentario:** *aquí se identifica de forma completa a quien otorga el poder (el poderdante). El estado civil y el régimen económico del matrimonio son relevantes porque, si la vivienda es ganancial, puede ser necesario el consentimiento de ambos cónyuges.*

### Intervención y capacidad

Interviene en su propio nombre y derecho. Tiene, a mi juicio, la capacidad legal necesaria para otorgar el presente PODER ESPECIAL, y al efecto,

**Comentario:** *el notario deja constancia de que el poderdante actúa por sí mismo y tiene capacidad para otorgar el poder. Es una garantía clave: asegura que nadie firma bajo presión o sin comprender lo que hace.*

### Expone

Que es propietario/a en pleno dominio de la siguiente finca urbana:

**Descripción:** Vivienda sita en [dirección completa], planta [...], puerta [...], del municipio de [...], con una superficie construida de [...] m<sup>2</sup> y útil de [...] m<sup>2</sup>. Linda: al frente, con [...]; a la derecha entrando, con [...]; a la izquierda, con [...]; y al fondo, con [...].

**Inscripción registral:** inscrita en el Registro de la Propiedad de [...], tomo [...], libro [...], folio [...], finca número [...].

**Referencia catastral:** [20 dígitos alfanuméricos].

**Título de adquisición:** la adquirió por [compraventa / herencia / donación], en virtud de escritura autorizada ante el Notario [...] el día [...], con número de protocolo [...].

**Cargas:** [libre de cargas / gravada con hipoteca a favor de la entidad ..., por importe pendiente de ... euros].

**Comentario:** *esta es la parte más importante que debes revisar con calma. Identifica el inmueble con precisión quirúrgica: dirección, linderos, datos registrales, referencia catastral, cómo se adquirió y si tiene cargas. Un error aquí puede invalidar toda la operación o generar problemas en la firma de la escritura.*

## Otorga

PRIMERO.– Conferir, como en efecto confiere, PODER ESPECIAL, tan amplio y bastante como en Derecho se requiera, a favor de:

DON/DOÑA [nombre y apellidos del apoderado], mayor de edad, de nacionalidad [...], con domicilio en [...] y provisto/a de DNI/NIE número [.....],

para que, en nombre y representación del poderdante, pueda ejercitar las siguientes facultades, siempre referidas exclusivamente a la finca descrita en la parte expositiva del presente instrumento.

**Comentario:** *la palabra clave es exclusivamente. Al tratarse de un poder específico, el apoderado solo puede actuar sobre esa vivienda concreta. No podrá vender, hipotecar ni disponer de ningún otro bien del poderdante.*

## Facultades conferidas

a) Vender, por el precio y condiciones que libremente pacte —o, en su caso, por un precio mínimo no inferior a [...] euros—, la finca descrita, a favor de la persona física o jurídica que estime oportuna.

b) Negociar, redactar, firmar y, en su caso, resolver contratos de reserva, arras o señal, así como cualquier documento privado previo a la escritura pública de compraventa.

c) Comparecer ante Notario y otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa, con los pactos, cláusulas y condiciones que tenga por convenientes.

d) Recibir el precio de la venta, total o parcialmente, en metálico, mediante transferencia bancaria, cheque bancario nominativo o cualquier otro medio de pago legalmente admitido, otorgando las correspondientes cartas de pago y recibos.

e) Solicitar y obtener certificaciones del Registro de la Propiedad, certificado de eficiencia energética, cédula de habitabilidad, certificado de estar al corriente de gastos de comunidad y cualquier otra documentación necesaria para la transmisión.

f) Cancelar, si fuera preciso, las cargas, gravámenes o hipotecas que pesen sobre la finca, firmando cuantos documentos sean necesarios y recibiendo y abonando las cantidades correspondientes.

g) Presentar, liquidar y, en su caso, pagar los impuestos derivados de la operación —en particular el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal)— ante las administraciones competentes.

h) Realizar cuantas gestiones sean necesarias ante el Registro de la Propiedad, Catastro, Ayuntamiento, comunidad de propietarios, compañías suministradoras y entidades bancarias, para dar plena efectividad a la compraventa.

**Comentario:** *fíjate en cómo cada facultad corresponde a un paso concreto del proceso de venta. Si faltara, por ejemplo, la letra d), el apoderado podría firmar la escritura pero no cobrar el precio. Y si faltara la f), no podría cancelar una hipoteca pendiente. Por eso el listado debe ser exhaustivo: cualquier gestión no prevista bloquea la operación.*

### Limitaciones y prohibiciones

SEGUNDO.— El presente poder se otorga con las siguientes limitaciones:

1. Solo podrá ejercitarse para la venta de la finca descrita, quedando expresamente excluida cualquier otra operación de disposición, gravamen o administración sobre otros bienes del poderdante.
2. El apoderado no podrá autocontratar ni vender la finca a sí mismo, a su cónyuge, ascendientes, descendientes o personas vinculadas a él, salvo autorización expresa y por escrito del poderdante.
3. El presente poder tendrá una vigencia máxima de [6 / 12] meses desde la fecha de su otorgamiento, transcurridos los cuales quedará sin efecto de pleno derecho.

**Comentario:** estas limitaciones son tu red de seguridad. La prohibición de autocontratar impide que el apoderado se venda la casa a sí mismo a precio de saldo. El plazo máximo evita que un poder quede vivo indefinidamente y pueda usarse años después sin tu conocimiento.

### Revocabilidad

TERCERO.— El poderdante podrá revocar el presente poder en cualquier momento, sin necesidad de alegar causa, mediante escritura pública otorgada ante Notario, con notificación al apoderado.

**Comentario:** este es uno de los puntos más tranquilizadores. Si cambias de opinión —por la razón que sea— puedes revocar el poder acudiendo de nuevo a la notaría. A partir de ese momento, el apoderado deja de tener validez legal para actuar en tu nombre.

### Otorgamiento y autorización

Así lo dice y otorga. Leo al compareciente, a su elección, el presente instrumento público, del que le he hecho las reservas y advertencias legales pertinentes, en especial las de orden fiscal, y manifestando su conformidad, lo firma conmigo, el Notario, que de conocerle, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante, y del contenido de este instrumento público, extendido en [...] folios de papel timbrado exclusivo para documentos notariales, DOY FE.

---

*El poderdante El Notario*

**Comentario:** la fórmula final es ritual, pero tiene valor jurídico. El notario certifica que te ha leído el documento, que te ha advertido de las consecuencias fiscales y que firmas libremente. Si algo no entiendes, pídele que te lo explique antes de firmar. Es parte de su trabajo.

## Checklist antes de acudir a la notaría

Para que el trámite sea ágil y el poder recoja exactamente lo que necesitas, conviene que llegues a la notaría con los siguientes datos ya preparados. Revisa mentalmente cada punto: si alguno te falta, es mejor resolverlo antes que tener que volver.

1. DNI o NIE en vigor del poderdante y copia del documento de identidad del apoderado.
2. Escritura de propiedad o nota simple actualizada del Registro de la Propiedad.
3. Referencia catastral completa de la vivienda (20 dígitos).
4. Datos del cónyuge si la vivienda es ganancial o vivienda habitual del matrimonio.
5. Información sobre cargas, hipotecas o embargos pendientes sobre el inmueble.
6. Decisión clara sobre si el precio tendrá un mínimo obligatorio o queda abierto.
7. Plazo de vigencia deseado para el poder (recomendable entre 6 y 12 meses).
8. Certificado literal de matrimonio si procede, y partida de nacimiento en casos con elemento internacional.

## Cinco advertencias que no debes pasar por alto

### Elige al apoderado con la cabeza, no con el corazón.

Un poder notarial para vender tu casa es, en la práctica, firmar un cheque en blanco sobre uno de los bienes más valiosos de tu patrimonio. No se trata de confianza emocional, sino de responsabilidad. Si dudas aunque sea un poco, no firmes.

### Un poder específico siempre es mejor que uno general.

Aunque el notario te ofrezca redactar un poder amplio "por si acaso", insiste en que sea específico para esta venta. Cuanto más estrecho sea el pasillo por el que puede moverse el apoderado, menos problemas tendrás.

### Pon siempre un plazo de caducidad.

Un poder sin vigencia definida puede seguir activo años después. Fijar un plazo de 6 o 12 meses te obliga a revisar la situación y, si la venta no se ha cerrado, decidir conscientemente si lo renuevas.

### Prohíbe expresamente el autocontrato.

Sin esta cláusula, el apoderado podría, técnicamente, comprarse él mismo la casa al precio que quisiera. Parece improbable, pero la letra pequeña existe precisamente para proteger de lo improbable.

### Si dejas de necesitarlo, revócalo.

Una vez cerrada la venta —o si decides no vender—, acude a la notaría y revoca el poder. Es un trámite sencillo que cierra definitivamente cualquier puerta que pudiera quedar abierta.

**¿Necesitas vender una vivienda en el Pallars Jussà o el Pallars Sobirà?**

En **Finques Alegret** llevamos desde 1980 acompañando a propietarios en cada paso del proceso: desde la valoración del inmueble hasta la firma ante notario. Si vas a delegar la venta mediante un poder notarial, podemos ayudarte a revisar el texto, coordinar la notaría y gestionar toda la operación para que avance con seguridad y sin sorpresas.

**973 680 396 · eli@finquesalegret.com · www.finquesalegret.com**