

Agencia Oficiosa

Consulta No. 3835 de 25 de agosto de 2009

Consulta

¿Existe algún impedimento para que un agente oficioso suscriba una escritura pública por medio de la cual se hace cesión a título de beneficio a un adjudicatario de subsidio de vivienda que se niega a firmarla?

Marco Jurídico

. Código Civil

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica

El artículo 2304 del Código Civil, expresa: “La agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, llamada comúnmente gestión de negocios, es un contrato (sic) por el cual el que administra sin mandato los bienes de alguna persona, se obliga para con esta, y la obliga en ciertos casos”

La Corte Suprema de Justicia, señaló que “de conformidad con el artículo 2304 del CC., cuatro son los requisitos necesarios para la agencia oficiosa; la administración de negocios ajenos, la falta de mandato para la gestión, la intención de obligarse para con el tercero, a quien se le administran bienes, y la posibilidad de obligarlo en determinados casos: (Sent. 15 de octubre de 1941).

Es necesario hacer la claridad en cuanto a la agencia oficiosa y estipulación para otro. Con relación a la agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, aunque el Código la define como un contrato (sic), más bien se trata de un acto jurídico unilateral, el cual no puede revocarse, siendo una característica fundamental. Al tiempo que sí puede ser revocada la estipulación para otro, produciendo efecto al beneficiado, quien sólo en virtud de su ratificación, contraerá obligaciones. Por tanto, es recomendable para un mejor control legal en las actuaciones notariales, eliminar el empleo o concepto de “agente oficioso” prestado en muchas ocasiones a confusiones. Lo correcto sería “representado o apoderado” y “estipulante para otro o a favor de otro tercero”, según el caso.

“Para que exista la estipulación para otro es necesario que el estipulante no sea mandatario ni representante legal ni gestor de negocios del tercero beneficiario, y que este no haya tenido ninguna ingerencia en la celebración del contrato, exclusivamente acordado entre estipulante y promitente. El tercero no es parte contratante. Es precisamente porque la voluntad jurídica de este está ausente... La aceptación del beneficiario es lo que hace inmodificable la estipulación que, mientras no sea aceptada, puede revocarse por los contratantes por efecto del mutuo consentimiento como forma de extinguir las obligaciones”. (Sent. 16 diciembre de 1947, LXIII, 622).

Como la agencia oficiosa se da en relación con la administración de negocios ajenos y no para actos de compraventa, no es aplicable dicha figura en la compraventa de inmuebles o viviendas de interés social.

Este concepto se emite de conformidad con lo dispuesto por el artículo 25 del CCA.