

## INFORMACIÓN GENERAL

**Fecha:** 2021-06-11 10:09:42  
**Ciudadano:** Sr. (a) SANDRA CASTILLA MUÑOZ  
**E-mail:** sandrapanuel@hotmail.com  
**Dirección:** NO ESPECIFICA  
**Solicitud:** SNR2021ER042985  
**Respuesta:** SNR2021EE048342



## RESPUESTA

### Consulta PQRS de 2021 ante la Oficina Asesora Jurídica de la Superintendencia de Notariado y Registro

**Señora**  
**SANDRA CASTILLA MUÑOZ**  
E-mail: sandrapanuel@hotmail.com

**Asunto:** Confirmar Escritura Pública otorgada por Agente Oficioso  
Radicados **SNR2021ER042985** y **SNR2021ER043420** de fecha 03 y 05 de mayo de 2021,  
respectivamente.  
**CN – 05**

Señora Sandra:

En atención a su escrito radicado con los números descrito en el asunto, por medio del cual elevó consulta a esta Superintendencia a efecto de que se le absuelva el siguiente interrogante:

“¿Si una escritura es firmada por agente oficioso se debe confirmar la compra?  
¿Qué se debe hacer cuando fallece la persona que debe confirmar la compra?”.

### Marco Jurídico:

- Código Civil
- Decreto Ley 960 de 1970

### Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Es necesario precisar que los conceptos emitidos por la Oficina Asesora Jurídica se ciñen a los parámetros establecidos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015, esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución por parte de quien realiza la consulta o sobre los aspectos que la misma se refiere; aquellos simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta Oficina y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el Decreto 2723 de 2014 que dispone:

*“Artículo 14. Funciones de la Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:*

(...)

*3. Atender y resolver las consultas o solicitudes que formulen en materia jurídica de competencia de la Superintendencia de Notariado y Registro.”*

Así las cosas, esta Oficina Asesora Jurídica manifiesta que la presente respuesta está sujeta a las competencias establecidas en el Decreto 2723 de 2014, respecto de los servicios públicos de notariado y registro. Así las cosas, procede a dar respuesta de la siguiente manera:

La llamada agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, es un cuasicontrato por el cual se administra sin mandato los bienes de alguna persona, se obliga para con ésta y la obliga en ciertos casos. Todos los derechos de una persona pueden ser agenciados oficiosamente por otra, así los patrimoniales como los extrapatrimoniales, ya sea mediante negocios jurídicos o mediante simples actos materiales. Tratándose de las obligaciones del agente oficioso, estas son las mismas que el artículo 2305 del Código Civil, prescribe para el mandato.

De tal manera que por medio de la agencia oficiosa, se pueden efectuar negocios dispositivos o de disposición sobre bienes inmuebles, que a su vez pueden versar sobre contratos de enajenación, o contratos declarativos sobre un derecho preexistente, los que obviamente se perfeccionan mediante el otorgamiento de escritura pública.

A su vez, 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”*

Por su parte, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 15 de octubre de 1941, 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 administra bienes, y la posibilidad de obligarlo en determinados casos”.*

De otra parte, el artículo 2307 del Código Civil, dispone:

***“OTRAS OBLIGACIONES DEL AGENTE OFICIOSO. Debe, así mismo, encargarse de todas las dependencias del negocio, y continuar en la gestión hasta que el interesado pueda tomarla o encargarla a otro. Si el interesado fallece, deberá continuar en la gestión hasta que los herederos dispongan”.***  
(negrilla y subrayado fuera del texto original)

Así mismo, el artículo 2308 *ibidem*, señala:

***“OBLIGACIONES DEL INTERESADO. Si el negocio ha sido bien administrado, cumplirá el interesado las obligaciones que el gerente ha contraído en la gestión, y le reembolsará las expensas útiles o necesarias.***

*El interesado no es obligado a pagar salario alguno al gerente.*

*Si el negocio ha sido mal administrado, el gerente es responsable de los perjuicios”.*

Ahora bien, nuestro Código Civil regula todo lo relacionado con la tradición, las obligaciones que tiene el comprador, las nulidades y la agencia oficiosa, de ahí que en los siguientes artículos consagra:

*“Artículo 741. Se llama tradente la persona que por la tradición transfiere el dominio de la cosa entregada por él, y adquirente la persona que por la tradición adquiere el dominio de la cosa recibida por él o a su nombre.*

*Pueden entregar y recibir a nombre del dueño sus mandatarios o sus representantes legales.*

*En las ventas forzadas que se hacen por decreto judicial a petición de un acreedor, en pública subasta, la persona cuyo dominio se transfiere es el tradente y el Juez su representante legal.*

*La tradición hecha por o a un mandatario debidamente autorizado, se entiende hecha por o a el respectivo mandante”*

*Artículo 742. Para que la tradición sea válida, deberá ser hecha voluntariamente por el tradente o por su representante.*

*Una tradición que al principio fue inválida por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño”.*

*Artículo 743. La tradición para que sea válida requiere también el consentimiento del adquirente o de su representante. **Pero la tradición que en su principio fue inválida, por haber faltado este consentimiento, se valida retroactivamente por la ratificación.***”(negrilla fuera del texto original).

Por otro lado, los artículos 1740 y siguientes *ibidem* disponen lo relativo a los casos en que un acto o contrato es nulo, así como lo eventos en que es necesaria la ratificación de un negocio jurídico, como se desprende del tenor de la norma:

*“Artículo 1740: Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.*

*La nulidad puede ser absoluta o relativa.*

*Artículo 1741. (...) Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.*

*(...)*

*Artículo 1752. La ratificación necesaria para sanear la nulidad cuando el vicio del contrato es susceptible de este remedio, puede ser expresa o tácita.*

*Artículo 1753. Para que la ratificación expresa sea válida, deberá hacerse con las solemnidades a que por la ley está sujeto el acto o contrato que se ratifica.*

*Artículo 1754. La ratificación tácita es la ejecución voluntaria de la obligación contratada.*

*Artículo 1755. Ni la ratificación expresa ni la tácita serán válidas si no emanan de la parte o partes que tienen derecho de alegar la nulidad.*

*Artículo 1756. No vale la ratificación expresa o tácita del que no es capaz de contratar.”*

Conforme a la normatividad anterior, se observa que en el contrato de compraventa existen unas obligaciones para el comprador, dentro de las cuales, no se encuentra que para actuar en nombre de un tercero se deba tener un poder especial o general; solo se tendrá en cuenta los vicios que generan la nulidad del contrato que pueden ser absoluta o relativa, en el caso de esta última puede ser subsanable; es así que la ley contempla la posibilidad de la ratificación, expresa o tácita de las obligaciones del acto o contrato, pero quien ratifica debe ser igualmente capaz, de lo contrario el acto jurídico estaría viciado de nulidad.

Así las cosas, los contratantes deben ser absolutamente capaces al igual que sus representantes legales, como en el caso de la agencia oficiosa que por ministerio de la ley una persona actúa en nombre y representación de otra en la gestión y administración de negocios que le competen a ésta última, y las obligaciones que adquiere el agente son las mismas del mandatario.

En este orden de ideas, esta oficina considera que la compra de bienes que hace una persona a nombre de otra es válida, si actúa en representación legal ya sea como mandatario o agente oficioso, así lo describe las normas mencionadas; además el artículo 2302 del C.C. establece que las obligaciones que se contraen sin convención, nacen de la ley o del hecho voluntario de las partes, las que nacen de la ley se expresan en ellas.

Respecto de la ratificación, se debe tener en cuenta que esta se lleva a cabo ante el notario, con escritura pública que éste autorizará con fundamento en los parámetros fijados en el estatuto notarial para tal fin, dentro de los cuales se destaca la comparecencia necesaria de quien ratifica; posteriormente se llevará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su correspondiente inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el bien inmueble.

De lo anterior se desprende que el Registrador de Instrumentos Públicos procede a realizar el registro de la escritura que ratifica la venta teniendo en cuenta que ya está registrada la escritura inicial, por medio de la cual se actuó la transferencia con fundamento en la agencia oficiosa y que este es el acto que se va a ratificar.

Así las cosas, para el caso en consulta, fallecido el interesado el agente oficioso y los herederos del interesado deberán estarse a lo dispuesto por el artículo 2307 del Código Civil, anteriormente transcrito, es decir el Agente Oficioso continúa con la gestión, hasta que los herederos debidamente reconocidos así lo dispongan.

En los anteriores términos se da respuesta a su interrogante.

Atentamente,

SHIRLEY PAOLA VILLAREJO PULIDO  
Jefe - Oficina Asesora jurídica  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto  
Gladys Eugenia Vargas Bermudez  
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO