

Bogotá D.C. 30 de Agosto de 2013

EE-026356

Consulta 3353 ante la Oficina Asesora Jurídica
Superintendencia de Notariado y Registro

Para: Doctor.
JUAN CARLOS RAMIREZ GOMEZ.
Notario Tercero (03) del Circuito de Armenia- Quindío.
Carrera 13 N° 18-21
Tel: 3166299453.

Asunto: Nota Devolutiva – Agencia Oficiosa.
Radicado SNR2013ER0041197 el 28-08-2013
CR – 05 Inscripciones.

Doctor Juan Carlos, notario tercero del círculo de Armenia, dando respuesta a la solicitud de la señora **LUZ MERY SALINAS SUAREZ** funcionaria de esta notaria, solicita información respecto de la agencia oficiosa toda vez que se transfirió un título de compraventa con esta figura para el comprador y mediante nota devolutiva donde le indican que "No puede ser registrada la escritura ya que se está utilizando para representar al comprador la figura de la Agencia Oficiosa, lo cual no es permitido por la ley." Según el artículo 2304 del Código Civil.

Marco jurídico

Código civil arts. 2304 y 2305.
Decreto 2163 de 2011.
Ley 1579 de 2012 Estatuto de Registro.
Sentencia 15 Octubre de 1941 de la Corte Suprema de Justicia.
Sentencia Casación Penal del 19 de mayo de 2011, Corte Suprema de Justicia.

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica

El artículo 3 del Decreto 2163 de 2011, señala: "Objetivo. La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios Públicos notarial y registral"



Las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, son dependencias de la Superintendencia de Notariado y Registro y autónomas en su función registral (artículo 28 del Decreto 2163 de 2011).

Los Registradores de Instrumentos Públicos son los responsables del manejo técnico, administrativo y jurídico de la oficina a su cargo, (artículo 30 del Decreto 2163 de 2011).

Si en la calificación del título o documento no se dan los presupuestos legales para ordenar su inscripción, se procederá a inadmitirlo, elaborando una nota devolutiva que señalara claramente los hechos y fundamentos de derechos que dieron origen a la devolución informando los recursos que proceden conforme al Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o de la norma que lo adicione o modifique, (Ley 1579 de 2012, artículo 22).

Este acto administrativo (Nota devolutiva) es susceptible del recurso de reposición ante el Registrador de Instrumentos Públicos y el recurso de apelación ante la Dirección del Registro de la Superintendencia de Notariado y Registro (Artículo 60 de la Ley 1579 de 2012).

Conforme a lo anterior, corresponde a la Oficina de Registro de instrumentos Públicos, decidir resolver el recurso de reposición y en subsidio el de apelación.

La Superintendencia de Notariado y registro no pueden conceptuar sobre la nota devolutiva expedida por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos por que no anexan copia del mencionado documento, ni de la escritura de venta.

Las copias de los instrumentos públicos sometidos a registro obran en el archivo de cada una de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos.

En el presente caso la Dirección de Registro de esta Superintendencia de Notariado y Registro, es la única competente para pronunciarse sobre el tema en particular cuando resuelva el recurso de apelación.

No obstante dentro de la función orientadora que cumple esta oficina mediante los conceptos que emite respecto de las consultas hechas por los usuarios en general, este despacho hará algunas precisiones sobre el tema objeto de consulta.

Por ello se precisa que 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 esta y la obliga en cierto casos.

Todos los derechos de una persona pueden ser agenciados oficiosamente por otra, así los patrimoniales como los extra patrimoniales, ya sea mediante negocios jurídicos o mediante simples actos materiales.

a

Tratándose de las obligaciones del agente oficioso, las prevé el artículo 2304 y 2305 del Código Civil, los cuales me permito enunciarle:

Artículo 2304: Definición de Agencia Oficiosa. La agencia oficiosa o gestión de negocios ajenos, llamada comúnmente gestión de negocios, es un contrato por el cual el que administra sin mandato los bienes de alguna persona, se obliga para con esta y la obliga en ciertos casos.

Artículo 2305: Obligaciones del Agente Oficioso. Las obligaciones del agente oficioso son las mismas que las del mandatario.

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 nivel jurisprudencial la Corte Suprema de Justicia en la sentencia del 15 de Octubre de 1941 ha sostenido lo siguiente:

"De conformidad con el artículo 2304 del Código Civil, 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 tercer a quien se le administra bienes y la posibilidad de obligarlo en determinados casos."

Ahora bien, en lo que respecta a la transferencia a título de compraventa de un bien, con esta figura se tiene que para que proceda se deberá ratificar por el mismo comprador, según lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia en la sentencia de casación penal del 19 de mayo de 2011 con magistrado ponente Dr. José Luis Barceló Camacho en el siguiente párrafo:

"La Sala de Casación Civil. Advierte que otorgadas las escrituras públicas de bienes inmuebles por parte del agente oficioso y surtido el respectivo registro, debe ratificarse por el titular del dominio, lo cual de no hacerlos se torna en un acto ineficaz o inexistente."

Así mismo es de anotar que la ratificación se lleva a cabo ante el notario, con escritura pública que éste autoriza con fundamento en los parámetros fijados en el Estatuto Notarial para tal fin, dentro de los cuales se destaca la comparecencia necesario de quien ratifica, posteriormente se llevara a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su correspondiente registro. El notario debe entregar copias de la escritura inicial la cual debe ser registrada por los interesados y posteriormente registrar la escritura que ratifica tal actuación.

Por otra parte; la figura del Agente Oficioso se presenta mediante la modalidad de cuasicontrato el cual carece de requisitos para solemnizarlo, lo que quiere decir que no cumple a cabalidad con los requisitos para perfeccionarse como un contrato en el cual el consentimiento es la fuente principal.

Los conceptos emitidos por la Oficina Jurídica, se ciñen a los parámetros establecidos en la ley 1437 de 2011 (Nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo), esto es, no comprometen la responsabilidad de esta Superintendencia, ni son de obligatorio acatamiento o ejecución por los Registradores de Instrumentos Públicos y/o Notarios del país. Aquellos, simplemente reflejan el criterio que sobre una materia en particular pueda tener esta entidad y se profieren en desarrollo de las funciones asignadas por el decreto 2163 de 2011.

Cordialmente,



MARCOS JAHER PARRA OVIEDO
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Copia: Grupo de Cultura del Servicio y Atención al Ciudadano

Proyecto: María Cristina Álvarez Espinosa.
Revisó: Carlina Gómez Durán

