

220-003079, del 05 de febrero de 2002

Ref: Efectos de un contrato celebrado por quien no ostenta la capacidad para hacerlo.

Se recibió su comunicación radicada bajo el número 2002-01-002224, mediante la cual manifiesta que en el año de 1998, suscribió con una firma inmobiliaria un contrato de arrendamiento de un inmueble y que después de varios meses de haber entregado el bien, en todo caso con anterioridad al vencimiento del contrato y previa aceptación de la compañía inmobiliaria, ésta entabló una demanda en su contra con el fin de obtener el pago completo de los cánones de arrendamiento.

Frente a la referida circunstancia, procedió a solicitar a la Cámara de Comercio de Armenia, un certificado de existencia y representación legal, documento que le permitió enterarse que el representante legal de la referida empresa era una persona distinta de aquella con la que suscribió el contrato en calidad de tal y que la sociedad con fecha 15 de enero de 1996, había sido liquidada y cancelado su registro en la Cámara de Comercio.

Al respecto, aunque la situación planteada tiene diversas implicaciones de carácter legal, desde el punto de vista del ordenamiento penal, el análisis de los hechos y la calificación de los posibles ilícitos, le corresponde en forma exclusiva a esa jurisdicción, por lo cuál este Despacho se abstiene de pronunciarse sobre los delitos que esté infringiendo aquél que sin tener la calidad de representante legal de la sociedad contratante, actuó en su nombre.

En cuanto al procedimiento a seguir para lograr la penalización a los posibles ilícitos, considero del caso informarle que solo a través de un denuncia ante la autoridad de policía respectiva, mediante el relato pormenorizado de los hechos por usted descritos, podrá la justicia penal adoptar los correctivos que estime conducentes.

Desde el punto de vista del derecho civil, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 24 de agosto de 1938, afirmó lo siguiente:

" Hasta hoy se había tenido como doctrina jurídica en Colombia la solución de que la extralimitación de poderes del mandatario vicia los actos respectivos de nulidad relativa, saneables por ratificación expresa o tácita del mandante, o por la prescripción de 4 años, del artículo 1750 del Código Civil, que es el plazo para demandar la rescisión de los contratos heridos de nulidad relativa.

Pero esa doctrina debe ser rectificada porque se basa en una interpretación dislocada del artículo 2186 del mismo código, cuando habla de que los actos excesivos del mandatario se pueden cubrir por la ratificación.

En efecto. Es principio legislativo deducido a contrario sensu del artículo 1505 del Código civil, que lo que una persona ejecuta en nombre de otra no teniendo poder de ella ni de la ley para representarla, carece de efectos contra el representado. Este principio, aún de simple razón natural, es apenas una de las primeras aplicaciones lógicas de aquél otro consagrado en el artículo 1502, ibídem, básico de toda teoría de las obligaciones, según el cual uno de los cuatro elementos esenciales para que una persona se obligue a otra por un acto de declaración de voluntad, consiste en el consentimiento del obligado.

El consentimiento es, pues, condición indispensable, la primera y la principal de todas, para que un acto o contrato tenga existencia jurídica.

En el mandato, el consentimiento del mandante se expresa a través del mandatario, de suerte que en esta forma los derechos y las obligaciones que nacen de las convenciones celebradas por éste los adquiere directamente aquél y lo ligan personalmente con los terceros con quienes ha contratado el mandatario, porque el mandatario obra para tales efectos reemplazando y sirviéndole de instrumento al mandante..."

De lo dicho se desprende que los actos o contratos celebrados en nombre de una sociedad por quien no era su representante legal, son válidos por producir todos sus efectos entre quienes lo celebraron, no así respecto de la sociedad, por cuanto en este caso quien en su nombre se obligó no solo carecía de capacidad para hacerlo, sino porque para la fecha de su firma, la compañía había dejado de existir.

En este mismo sentido la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 30 de noviembre de 1994 consideró atendible sostener que los actos de los representantes que desborden los límites antedichos son sancionados por el ordenamiento con una particular forma de ineficacia que se conoce como la **inoponibilidad del negocio frente al representado**; sanción que no conduce a la desaparición del negocio sino que neutraliza la producción de sus efectos del mismo en frente de alguien.

Lo anterior, a juicio de este Despacho sin perjuicio de la posibilidad que le asiste a quien contrató de buena fe, exenta de culpa de hacer valer sus pretensiones ante la jurisdicción civil.

En los anteriores términos considero haber dado respuesta a su consulta, la que de antemano se advierte que tiene los efectos previstos en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.