

*LA CESIÓN DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO EN LA VENTA DE CARTERA  
EN COLOMBIA*

**CIRO ANDRÉS GÜIZA SANTAMARIA**

U00092842

**JUAN DAVID PRADA BETANCOURT**

U00087210

**FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLITICAS**

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE BUCARMANGA**

**2018**

## TABLA DE CONTENIDO

CONTENIDO	PÁG.
INTRODUCCION .....	3
I. EL CONTRATO DE MANDATO EN COLOMBIA .....	5
1. ESTRUCTURA.....	6
A. SUJETOS .....	6
B. FORMA .....	7
C. CONTENIDO .....	9
a. ELEMENTOS ESENCIALES .....	9
b. OBLIGACION DE LAS PARTES .....	10
II. EL CONTRATO DE MANDATO EN EL CODIGO DE COMERCIO .....	18
III. EL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO EN COLOMBIA .....	24
A. NOCION DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO .....	24
B. NORMATIVIDAD APLICABLE .....	25
C. CARACTERISTICAS .....	25
D. INEFICACIA DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO .....	26
E. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO EN COLOMBIA .....	29
a. SUJETOS NEGOCIALES .....	29
b. FORMA DEL CONTRATO INMOBILIARIO .....	30
c. CONTENIDO DEL CONTRATO INMOBILIARIO .....	30
IV. CESIÓN DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO EN COLOMBIA .....	43
V. CONCLUSIONES .....	50
BIBLIOGRAFÍA .....	53

## INTRODUCCIÓN

El derecho privado en Colombia es una estructura jurídica que en el ámbito comercial se ha consolidado como una herramienta fundamental en el desarrollo económico del país, sirviendo a los participantes de los diferentes mercados como directriz ya que delimita las posibilidades dentro de los distintos campos de acción en los cuales se celebran negocios con fines de lucro.

El sector inmobiliario en Colombia forma parte de los mercados más concurridos y con mayor inversión en el país; además cuenta con la intervención de profesionales de diferentes áreas, tales como jurídicos, administradores, contables, ingenieros y arquitectos entre otros.

Es por esta razón, que la administración inmobiliaria ha logrado establecerse como una de las actividades económicas más importantes y a la vez necesarias en el desarrollo económico de Colombia, teniendo en cuenta que cada vez son más los ciudadanos que ven en la renta una opción confiable por la generación de ingresos mensuales.

De esta manera, toma protagonismo un instituto jurídico del derecho privado como lo es el contrato de mandato, documento mediante el cual los administradores inmobiliarios vinculan a los propietarios para que deleguen en ellos todo lo relacionado con la administración de los inmuebles que les sean consignados por estos.

A pesar de la gran importancia del sector inmobiliario en nuestro país, nuestra atención se centra en la escasa regulación existente en torno a la relación contractual entre **MANDANTE** y **MANDATARIO** inmobiliario, situación que da lugar a improvisaciones, adopción de figuras jurídicas de carácter más amplio y en ocasiones incluso se podría hablar de una posición privilegiada del administrador inmobiliario.

Concretamente abordaremos la temática relacionada con la cesión de posiciones contractuales en lo que hemos denominado “contrato de mandato inmobiliario”, práctica común que confrontamos con los elementos esenciales del contrato de mandato general, analizando características indispensables como la <intuitu personae>.

Para finalizar, expondremos mediante un puntual análisis de como algunas prácticas de los, por nosotros denominados “**MANDATARIOS INMOBILIARIOS**” fracturan la estructura misma de institutos sólidos del derecho privado colombiano.

## I. EL CONTRATO DE MANDATO EN COLOMBIA

Es el contrato mediante el cual los sujetos negociales regulan entre si una relación jurídica en la que uno de ellos entrega la gestión de sus negocios a otro que puede actuar con o sin representación.

En nuestro ordenamiento jurídico el contrato de mandato está regulado en el código civil y en el código de comercio, existiendo entonces la distinción de mandato mercantil, es decir, de carácter comercial y mandato de naturaleza netamente civil.

En el Código Civil, específicamente en el artículo 2142, se define el contrato de mandato de la siguiente manera: “El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o **MANDANTE**, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general, **MANDATARIO**.”<sup>1</sup> Mientras que el código de comercio lo define en el artículo 1262 como “... un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra.” Además de hacer especial énfasis en que “el mandato puede conllevar o no la representación del **MANDANTE**.”<sup>2</sup>

---

1 Ley 57 de 1887 art. 2142- “El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o **MANDANTE**, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general **MANDATARIO**.”

2 Decreto 410 de 1971 art. 1262- El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra. El mandato puede conllevar o no la representación del **MANDANTE**.

Entre las principales características del contrato de mandato se encuentran que es simple, típico, nominado, bilateral, conmutativo, oneroso, de ejecución sucesiva, contempla contraprestaciones, y que se puede celebrar de manera verbal o escrita.<sup>3</sup>

## 1. ESTRUCTURA

### A. SUJETOS

Por lo general el **MANDANTE** se ocupa de la búsqueda de un **MANDATARIO** teniendo en consideración las características que este ostenta y aquellas que le puedan servir para la gestión de sus negocios o encargo, celebrando el contrato de mandato con determinada persona por sus especiales cualidades. También existen contratos de mandato limitados por la ley, donde es esta, quien se encarga de estipular quienes pueden ser o no **MANDATARIOS**, como en el caso del mandato judicial<sup>4</sup>.

Quien está encargado de realizar la gestión o el encargo encomendado se denomina **MANDATARIO** y quien la delega o encarga se llama **MANDANTE**, jurisprudencialmente se ha reconocido una tendencia autoritaria de este último sobre el **MANDATARIO**, situación que pretendemos excepcionar con la presente investigación.

---

3 Sentencia C-1178/2001- Mag. Ponente. Álvaro Tafur Galvis- El contrato de mandato es uno entre los diversos negocios jurídicos de gestión y consiste en que el **MANDATARIO** se encarga de adelantar negocios jurídicos o actos de comercio, por cuenta del **MANDANTE**, con representación o sin ella. En tanto el apoderamiento es un acto unilateral, que puede ser aceptado o no, en virtud del cual una persona autoriza a otra para actuar a su nombre y representación.

4 Ley 1564 de 2012, art. 73- Las personas que hayan de comparecer al proceso deberán hacerlo por conducto de abogado legalmente autorizado, excepto en los casos en que la ley permita su intervención directa.

## B. FORMA

El contrato de mandato se puede celebrar de manera libre, pues en la ley no se ha establecido requisito alguno, dejando al arbitrio de las partes la implementación de formalidades que consideren necesarias, incluso podrían celebrarlo de manera verbal o configurarse tácitamente por el actuar de los sujetos negociales, especialmente el de **MANDATARIO** cuando asume el encargo.

Como lo afirma Bohórquez Orduz (2014) “No debe confundirse el contrato de mandato (que regula las relaciones entre **MANDANTE** y **MANDATARIO**) con el apoderamiento, que es el acto unilateral del **MANDANTE**, que, en cumplimiento de su obligación derivada del mandato, otorga los poderes que su futuro representante necesitará para actuar”<sup>5</sup>

Es claro que para que el **MANDATARIO** actúe en nombre del **MANDANTE** deberá acreditar que está autorizado. Como ya lo habíamos mencionado, este contrato se puede celebrar incluso de manera verbal, dificultándose en el ámbito probatorio determinar su existencia y clausulado.<sup>6</sup>

Al igual que todo contrato, una vez perfeccionado el mandato, este es ley para las partes<sup>7</sup>, creándose así un vínculo legal entre **MANDANTE** y **MANDATARIO** y generando unas obligaciones, que varían dependiendo de la particularidad de cada caso.

---

5 BOHORQUEZ, O. Antonio. “DE los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano – De algunos contratos en particular. Volumen 3, segunda edición”. Ediciones doctrina y ley LTDA. Bogotá, 2014. Pág. 443.

6 Ley 57 de 1887 art. 2149- El encargo que es objeto del mandato puede hacerse por escritura pública o privada, por cartas, verbalmente o de cualquier otro modo inteligible, y aún por la aquiescencia tácita de una persona a la gestión de sus negocios por otra.

7 Ley 57 de 1887 art. 1602- Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

De esta manera, uno de los sujetos procesales actúa en nombre del otro en virtud de un acuerdo de voluntades del cual puede o no obrar documento alguno que demuestre que efectivamente se ostenta la facultad de firmar, recibir o entregar en nombre del otro.

Es por esto que la doctrina ha hecho especial énfasis en señalar que esta figura del derecho en el ámbito civil o comercial no es un acto unilateral sino bilateral, y en que en virtud del negocio que se ha celebrado, se obtienen beneficios tanto para **MANDANTE** como para **MANDATARIO**<sup>8</sup>.

En el supuesto de que un **MANDANTE** delegue un encargo a un potencial **MANDATARIO** y este no manifieste una negativa o una aceptación del mismo; la ley toma ese silencio como afirmativo y reconoce la existencia de una relación contractual de mandato.<sup>9</sup>

En materia civil no se habla de un término restrictivo para que opere la presunción del silencio afirmativo, toda vez que habla de un “término razonable”, por el contrario el código de comercio lo restringe a tres días.<sup>10</sup>

---

8 BOHORQUEZ, O. Antonio. “DE los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano – De algunos contratos en particular. Volumen 3, segunda edición”. Ediciones doctrina y ley LTDA. Bogotá, 2014. Pág. 446.

9 Ley 57 de 1887 art. 2150- El contrato de mandato se reputa perfecto por la aceptación del MANDATARIO. La aceptación puede ser expresa o tácita. Aceptación tácita es todo acto en ejecución del mandato. Aceptado el mandato no podrá disolverse el contrato sino por mutua voluntad de las partes.

10 BOHORQUEZ, O. Antonio. “DE los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano – De algunos contratos en particular. Volumen 3, segunda edición”. Ediciones doctrina y ley LTDA. Bogotá, 2014. Pág. 460.



## C. CONTENIDO

### a. ELEMENTOS ESENCIALES

No se encuentran establecidos en la ley, en estricto sentido, cuales son los elementos esenciales del contrato de mandato, pero los mismos se pueden deducir del simple análisis del funcionamiento de este negocio.

Para empezar, el primer elemento esencial que surge de esta relación es la obligación que tiene el **MANDANTE** para otorgar poder a su **MANDATARIO**, ya sea con o sin representación, para que este actúe en su nombre y lleve a cabo el encargo que se le ha delegado. Dicho apoderamiento no necesariamente tiene que ser por escrito, salvo que la ley estipule lo contrario.<sup>11</sup>

Ahora bien, en contraste, el **MANDATARIO** tiene la obligación de cumplir con el desarrollo sucesivo de las actividades adecuadas que le permitan llevar a cabo el encargo, cabe resaltar, que las obligaciones derivadas del contrato de mandato son necesariamente de medio a menos de que las partes hayan pactado rigurosamente lo contrario.

También, según sea el caso, el **MANDATARIO** debe rendir cuentas a su **MANDANTE** de la gestión que ha realizado o se encuentra realizando para con el encargo, dichas cuentas hacen

---

<sup>11</sup> Ley 57 de 1887 art. 2142- "El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o MANDANTE, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general MANDATARIO.

<sup>11</sup> Decreto 410 de 1971 art. 1262- El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra. El mandato puede conllevar o no la representación del MANDANTE.

referencia a las diferentes situaciones que este ha enfrentado para el desarrollo óptimo de su gestión.<sup>12</sup>

Por tratarse de una relación bilateral de donde surgen obligaciones recíprocas entre las partes, el **MANDANTE** en contraprestación del servicio recibido, debe retribuir al **MANDATARIO** el pago que fue acordado para que este lleve a cabo la gestión del encargo, esto incluso sin que los resultados sean los esperados.<sup>13</sup>

La característica “intuitio personae” es quizás una de las más importantes de este, el más consensual de los contratos, en cuanto el **MANDANTE** ha buscado el **MANDATARIO** por las especiales capacidades que de este se predicán, depositando en él su entera confianza para la administración de sus negocios.

#### **b. OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

En este contrato, al igual que en todos los demás, surgen obligaciones para los sujetos negociales que lo celebran, en este caso para **MANDANTE** y **MANDATARIO**.

##### ➤ **DEL MANDANTE**

##### ✓ *Apoderamiento*

Es necesario iniciar el análisis de las obligaciones del **MANDANTE** destacando una que no está contenida en las normas que reglamentan este contrato, toda vez que sin la existencia de una

---

12 Ley 57 de 1887 art. 2181- El MANDATARIO es obligado a dar cuenta de su administración. Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el MANDANTE no le hubiere relevado de esta obligación. La relevación de rendir cuentas no exonera al MANDATARIO de los cargos que contra él justifique el MANDANTE.

13 Ley 57 de 1887 art. 2143- El mandato puede ser gratuito o remunerado. La remuneración es determinada por convención de las partes, antes o después del contrato, por la ley o por el juez.

manifestación por parte del **MANDANTE** que autorice al **MANDATARIO** a actuar en su nombre, este no se encontraría facultado para actuar en su nombre, igualmente como se destacó anteriormente, este apoderamiento puede o no otorgar la representación.<sup>14</sup>

✓ *Entregar lo necesario para la gestión de los negocios*

Es una obligación del **MANDANTE** proporcionar al **MANDATARIO** todos los elementos necesarios para que este lleve a cabo el encargo. Cuando nos referimos a lo necesario para realizar su gestión, hablamos de información contenida en documentos, bienes muebles o incluso inmuebles y todo lo demás de lo que el **MANDATARIO** se pueda valer para realizar una gestión adecuada del negocio.<sup>15</sup>

✓ *Retribución*

Es deber del **MANDANTE** pagar al **MANDATARIO** lo acordado por la gestión de los negocios; en el caso del mandato civil, este puede ser gratuito o remunerado, para que haya lugar a remuneración esta debió ser pactada inicialmente. En el ámbito mercantil el mandato siempre se presume remunerado, cuando el monto de dicha retribución no fue pactada, se debe buscar llegar

---

14 Ley 57 de 1887 art. 2142- "El mandato es un contrato en que una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. La persona que concede el encargo se llama comitente o **MANDANTE**, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general **MANDATARIO**.

15 Ley 57 de 1887 art. 2184- El **MANDANTE** es obligado: 1. A proveer al **MANDATARIO** de lo necesario para la ejecución del mandato.

a un acuerdo entre los sujetos negociales para el pago, en caso de no existir acuerdo se debe acudir a un perito o acudir al juez.<sup>16 17</sup>

✓ *Pagar gastos*

Los gastos de los cuales el **MANDATARIO** se haga cargo deben ser pagados por el **MANDANTE**, esto siempre y cuando se brinden los soportes necesarios que permitan establecer que los mismos obedecen a la gestión realizada por el **MANDANTE** para llevar a cabalidad el encargo.<sup>18</sup>

✓ *Indemnización al MANDATARIO*

En el caso de la revocación arbitraria del contrato de mandato, el **MANDANTE** deberá indemnizar al **MANDATARIO** por los perjuicios que le llegará a causar. En los términos del artículo 2184 del código civil, se presume la culpa del **MANDANTE** en el evento de suministro tardío de los medios para realizar una gestión adecuada. El **MANDANTE** no se puede excusar en que los

---

16 Ley 57 de 1887 art. 2143- El mandato puede ser gratuito o remunerado. La remuneración es determinada por convención de las partes, antes o después del contrato, por la ley o por el juez.

17 Decreto 410 de 1971 art. 1264- El MANDATARIO tendrá derecho a la remuneración estipulada o usual en este género de actividades, o, en su defecto, a la que se determine por medio de peritos.

Cuando el mandato termine antes de la completa ejecución del encargo, el MANDATARIO tendrá derecho a un honorario que se fijará tomado en cuenta el valor de los servicios prestados y la remuneración total del mandato. Si la remuneración pactada se halla en manifiesta desproporción, el MANDANTE podrá demandar su reducción, probando que la remuneración usual para esa clase de servicios es notoriamente inferior a la estipulada o acreditando por medio de peritos la desproporción, a falta de remuneración usual.

La reducción no podrá pedirse cuando la remuneración sea pactada o voluntariamente pagada después de la ejecución del mandato.

18 Ley 57 de 1887 art. 2186- El MANDANTE cumplirá las obligaciones que a su nombre ha contraído el MANDATARIO dentro de los límites del mandato.

resultados de la gestión realizada no fueron los esperados o desbordaron los costos presupuestados para no pagar la retribución pactada, evento en el cual hay lugar a indemnización.<sup>19</sup>

➤ **DEL MANDATARIO**

✓ *Aceptar el poder*

En consecuencia de la obligación que tiene el **MANDANTE** de otorgar poder, el **MANDATARIO** debe aceptarlo, como ya lo explicamos el silencio según sea el caso también constituye aceptación de este, oficializando así las actuaciones en nombre del **MANDANTE** siempre y cuando estas estén encaminadas a la gestión efectiva del encargo.<sup>20</sup>

✓ *Gestión de negocios encargados*

En virtud del apoderamiento, el **MANDATARIO** debe encargarse de los diferentes asuntos que guarden una estricta relación con el encargo, es de resaltar que esto implica incluso prestar atención a las etapas preliminares de la celebración de actividades que no necesariamente sean jurídicas.<sup>21</sup>

---

19 Ley 57 de 1887- art. 2184/5- A indemnizarle de las pérdidas en que haya incurrido sin culpa, o por causa del mandato. No podrá el MANDANTE disculparse de cumplir estas obligaciones, alegando que el negocio encomendado al MANDATARIO no ha tenido buen éxito o que pudo desempeñarse a menos costo; salvo que le pruebe culpa.

20 Ley 57 de 1887- art 2151- Las personas que por su profesión u oficio se encargan de negocios ajenos, están obligadas a declarar lo más pronto posible si aceptan o no el encargo que una persona ausente les hace; y transcurrido un término razonable, su silencio se mirará como aceptación. Aun cuando se excusen del encargo, deberán tomar las providencias conservativas urgentes que requiera el negocio que se les encomienda.

21 La recta ejecución del mandato comprende no sólo la sustancia del negocio encomendado, sino los medios por los cuales el MANDANTE ha querido que se lleve a cabo. Se podrán, sin embargo, emplear medios equivalentes, si la necesidad obligare a ello, y se obtuviere completamente de ese modo el objeto del mandato.

El actuar del **MANDATARIO** debe ser acorde a lo pactado con el **MANDANTE**, y ciñéndose a lo estipulado en la ley; además debe realizar todas las acciones legales que le corresponden al **MANDANTE**, tales como pago de impuestos, acciones judiciales o extrajudiciales, reparación o mantenimiento de bienes muebles o inmuebles que se relacionen con el encargo, entre otros.<sup>22</sup>

También debe seguir los medios indicados por el **MANDANTE** para el desarrollo del encargo, no puede actuar en lo que no está autorizado por el **MANDANTE** o en lo que le genere perjuicios a este, de no haber sido pactado no podrá hacer donaciones o delegar el encargo en otra persona, en caso de estar permitida la delegación, este deberá hacerlo en persona idónea.<sup>23</sup>

✓ *Actuar diligentemente frente a la gestión*

Se presume que el **MANDANTE** ha hecho el encargo a una persona de su entera confianza, por lo que se espera que este actué de manera diligente, sin dejar a un lado la honestidad y transparencia para su gestión; evitando por ejemplo apropiarse de los saldos restantes de la administración, manipulación y alteración de estados de cuenta para ocultar o modificar el destino de los fondos proporcionados por el **MANDANTE** o celebración de contratos consigo mismo.<sup>24</sup>

---

22 Ley 57 de 1887 art. 2181- El mandato no confiere naturalmente al MANDATARIO más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del MANDANTE, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado. Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial.

23 Ley 57 de 1887 art. 2157- El MANDATARIO se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen a obrar de otro modo.

24 Ley 57 de 1887 art 2181-2183- El MANDATARIO es obligado a dar cuenta de su administración. Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el MANDANTE no le hubiere relevado de esta obligación. La relevación de rendir cuentas no exonera al MANDATARIO de los cargos que contra él justifique el MANDANTE. Debe al MANDANTE los intereses corrientes de dinero de este que haya empleado en utilidad propia. Debe, asimismo, los intereses del saldo que de las cuentas resulte en contra suya, desde

✓ *Rendir cuentas*

En consecuencia de la gestión antes menciona, el **MANDATARIO** debe presentar informes que den fe de las actividades y actuaciones del **MANDATARIO** para lograr el efectivo desarrollo de la administración de los negocios a él delegados, estas cuentas según los artículos 2181 y 2182 del código civil y 1266 y S.S. del código de comercio pueden presentarse de manera extrajudicial o judicial.<sup>25 26</sup>

En consecuencia, este debe asumir la responsabilidad según el grado de culpa que se le pueda atribuir al libre arbitrio del juez, esto basándose en varios aspectos como el de la retribución o si existió manifestación alguna del **MANDATARIO** para la no aceptación del encargo.<sup>27</sup>

El **MANDATARIO** tiene responsabilidad pecuniaria respecto a los montos entregados para la realización de su gestión, si al entregar las cuentas existen descuadres en los saldos de resultados,

---

que haya sido constituido en mora. El **MANDATARIO** es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aún cuando no se deba al **MANDANTE**), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.

25 Ley 57 de 1887 art. 2181-2183- El **MANDATARIO** es obligado a dar cuenta de su administración. Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el **MANDANTE** no le hubiere relevado de esta obligación. La relevación de rendir cuentas no exonera al **MANDATARIO** de los cargos que contra él justifique el **MANDANTE**. Debe al **MANDANTE** los intereses corrientes de dinero de este que haya empleado en utilidad propia. Debe, asimismo, los intereses del saldo que de las cuentas resulte en contra suya, desde que haya sido constituido en mora. El **MANDATARIO** es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aun cuando no se deba al **MANDANTE**), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.

26 Decreto 410 de 1971 art 1266 - El **MANDATARIO** no podrá exceder los límites de su encargo. Los actos cumplidos más allá de dichos límites sólo obligarán al **MANDATARIO**, salvo que el **MANDANTE** los ratifique. El **MANDATARIO** podrá separarse de las instrucciones, cuando circunstancias desconocidas que no puedan serle comunicadas al **MANDANTE**, permitan suponer razonablemente que éste habría dado la aprobación.

27 Ley 57 de 1887 art. 2155- El **MANDATARIO** responde hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su encargo. Esta responsabilidad recae más estrictamente sobre el **MANDATARIO** remunerado. Por el contrario, si el **MANDATARIO** ha manifestado repugnancia al encargo, y se ha visto en cierto modo forzado a aceptarlo, cediendo a las instancias del **MANDANTE**, será menos estricta la responsabilidad que sobre él recaiga.

este deberá asumir la diferencia. No son atribuibles al **MANDATARIO** títulos de culpa que extralimiten sus posibilidades de diligencia y cuidado.<sup>28</sup>

✓ *Consultar al MANDANTE*

Según el artículo 1267 del código de comercio, es necesario que el **MANDATARIO** interrumpa la ejecución del encargo cuando se enfrente a situaciones no previstas en la estipulación inicial del negocio jurídico, para la inmediata consulta al **MANDANTE** sobre el tema en cuestión.<sup>29</sup>

✓ *Restitución de lo entregado para la gestión de los negocios*

Una vez se rindan cuentas, es obligación del **MANDATARIO** restituir todas las cosas que de mano de terceros o del **MANDANTE** pudo haber recibido en ocasión de la ejecución del encargo. La ley suple el evento en cual no se haya estipulado un límite de tiempo para la entrega de dichas cosas, el cual será de tres días a partir de la terminación del contrato, esto según el artículo 1268 del código de comercio.<sup>30</sup>

---

28 Ley 57 de 1887 art. 2181-2183- El MANDATARIO es obligado a dar cuenta de su administración. Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el MANDANTE no le hubiere relevado de esta obligación. La relevación de rendir cuentas no exonera al MANDATARIO de los cargos que contra él justifique el MANDANTE. Debe al MANDANTE los intereses corrientes de dinero de este que haya empleado en utilidad propia. Debe, asimismo, los intereses del saldo que de las cuentas resulte en contra suya, desde que haya sido constituido en mora. El MANDATARIO es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aún cuando no se deba al MANDANTE), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.

29 Decreto 410 de 1971 art 1267- En los casos no previstos por el MANDANTE, el MANDATARIO deberá suspender la ejecución de su encargo, mientras consulta con aquél. Pero si la urgencia o estado del negocio no permite demora alguna, o si al MANDATARIO se le hubiere facultado para obrar a su arbitrio, actuará según su prudencia y en armonía con las costumbres de los comerciantes diligentes.

30 Decreto 410 de 1971 art.1268-El MANDATARIO deberá informar al MANDANTE de la marcha del negocio; rendirle cuenta detallada y justificada de la gestión y entregarle todo lo que haya recibido por causa del mandato, dentro de los tres días siguientes a la terminación del mismo. El MANDATARIO pagará al MANDANTE intereses por razón de la suma que esté obligado a entregarle, en caso de mora.



✓ *Informe final de la gestión*

En los términos del artículo 1269 del código de comercio, es obligación del **MANDATARIO** hacer pública la terminación de la ejecución del encargo y cumplimiento del objeto, esto con fines de que cese sus obligaciones con terceros; en caso de que existan varios **MANDATARIOS** relacionados con el encargo, es deber del **MANDANTE** comunicar del logro del objeto, con el propósito de no dar lugar de la existencia de responsabilidad frente estos, esto según lo estipulado en el artículo 1272 del código de comercio.<sup>31 32</sup>

✓ *Notificaciones al MANDANTE*

De existir situaciones en las cuales el **MANDATARIO** se vea limitado y requiera la modificación de los términos inicialmente pactados con el **MANDANTE**, para que se le permita actuar de forma plena y completa, este debe notificar al **MANDANTE** para elevar dicha solicitud y negociar los nuevos términos, esto conforme al artículo 1269 del código de comercio, cabe de resaltar que estas notificaciones no hacen referencia a cualquier tipo de circunstancias.<sup>33</sup>

---

31 Decreto 410 de 1971 art.1269- El MANDATARIO deberá comunicar sin demora al MANDANTE la ejecución completa del mandato. Estará igualmente obligado el MANDATARIO a comunicar al MANDANTE las circunstancias sobrevinientes que puedan determinar la revocación o la modificación del mandato.

32 Decreto 410 de 1971 art.1272- Cuando el mandato se confiera a varias personas, cada uno de los MANDATARIOS podrá obrar separadamente; pero una vez cumplido el encargo por uno de éstos deberá el MANDANTE noticiar del hecho a los demás, tan pronto como tenga conocimiento de la celebración del negocio, so pena de indemnizar los perjuicios que causen con su omisión o retardo. Si conforme al contrato, los MANDATARIOS deben obrar conjuntamente, serán solidariamente responsables para con el MANDANTE.

33 Decreto 410 de 1971 art.1269- El MANDATARIO deberá comunicar sin demora al MANDANTE la ejecución completa del mandato. Estará igualmente obligado el MANDATARIO a comunicar al MANDANTE las circunstancias sobrevinientes que puedan determinar la revocación o la modificación del mandato.

✓ *Indemnizar al MANDANTE*

Finalmente, el o los **MANDATARIOS** que incumplan cualquiera de las obligaciones expuestas tendrán responsabilidad civil por sus acciones u omisiones respecto al encargo del **MANDANTE**. Igualmente, en el caso de que se haya delegado el encargo, el **MANDATARIO** debe responder a título propio por el actuar de este.<sup>34</sup>

## II. EL CONTRATO DE MANDATO EN EL CÓDIGO DE COMERCIO COLOMBIANO

Define en el artículo 1262 el contrato de mandato comercial como el negocio jurídico mediante el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otro, siendo o no representado el **MANDANTE**.<sup>35</sup>

Al igual que en el código civil contempla el mandato general y el especial, determinando que en lo referente a las obligaciones derivadas del mandato general el **MANDATARIO** solo responderá por lo que ha sido estipulado; se diferencia del mandato general en el ámbito civil en cuanto al

---

<sup>34</sup> Ley 57 de 1887 art. 2199- En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada del MANDATARIO, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato será válido, y dará derecho a terceros de buena fe, contra el MANDANTE. Quedará así mismo obligado el MANDANTE, como si subsistiera el mandato, a lo que el MANDATARIO, sabedor de la causa que lo haya hecho expirar, hubiere pactado con terceros de buena fe; pero tendrá derecho a que el MANDATARIO le indemnice. Cuando el hecho que ha dado causa a la expiración del mandato, hubiere sido notificado al público por periódicos o carteles, y en todos los casos en que no pareciere probable la ignorancia del tercero, podrá el juez en su prudencia, absolver al MANDANTE.

<sup>35</sup> Decreto 410 de 1971 art.1262- El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra. El mandato puede conllevar o no la representación del MANDANTE.

enfrentarse a una situación ajena a la naturaleza misma del negocio que ha sido encargo este deberá solicitar autorización especial y expresa para poder actuar (Art. 1263).<sup>36</sup>

Unas de las principales características del mandato comercial es la remuneración, debiendo esta estipularse según el género de actividades o en el determinado caso el que se encuentre probado por el estudio de un perito; cuando la ejecución del encargo por parte del **MANDATARIO** no se complete, el **MANDANTE** podrá demandar la reducción de la remuneración proporcionalmente según el servicio prestado, también podrá acreditar mediante perito la desproporción. (Art. 1264)<sup>37</sup>

Si en la ejecución del encargo el **MANDATARIO** obtiene algún provecho directo o indirecto, dicho provecho debe ser consignado a favor del **MANDANTE** (Art. 1265) igualmente el **MANDATARIO** de ninguna manera podrá extralimitarse a los parámetros dados por el **MANDANTE**, toda actuación que exceda dichos límites solo obligará al **MANDANTE** previa ratificación excepto cuando las circunstancias desconocidas no se le puedan informar al **MANDANTE** y donde resulte lógico suponer que el **MANDANTE** las aprobaría (Art. 1266).<sup>38</sup>

---

36 Decreto 410 de 1971 art.1263- El mandato comprenderá los actos para los cuales haya sido conferido y aquellos que sean necesarios para su cumplimiento. En mandato general no comprenderá los actos que excedan del giro ordinario del negocio, o negocios encomendados, salvo que se haya otorgado autorización expresa y especial.

37 Decreto 410 de 1971 art.1264- El **MANDATARIO** tendrá derecho a la remuneración estipulada o usual en este género de actividades, o, en su defecto, a la que se determine por medio de peritos. Cuando el mandato termine antes de la completa ejecución del encargo, el **MANDATARIO** tendrá derecho a un honorario que se fijará tomado en cuenta el valor de los servicios prestados y la remuneración total del mandato. Si la remuneración pactada se halla en manifiesta desproporción, el **MANDANTE** podrá demandar su reducción, probando que la remuneración usual para esa clase de servicios es notoriamente inferior a la estipulada o acreditando por medio de peritos la desproporción, a falta de remuneración usual. La reducción no podrá pedirse cuando la remuneración sea pactada o voluntariamente pagada después de la ejecución del mandato.

38 Decreto 410 de 1971 art.1265 y 1266- El **MANDATARIO** sólo podrá percibir la remuneración correspondiente y abonará al **MANDANTE** cualquier provecho directo o indirecto que obtenga en el ejercicio del mandato. El **MANDATARIO** no podrá exceder los límites de su encargo. Los actos cumplidos más allá de dichos límites sólo obligarán al **MANDATARIO**, salvo que el **MANDANTE** los ratifique. El **MANDATARIO** podrá separarse de las instrucciones, cuando circunstancias desconocidas que no puedan serle comunicadas al **MANDANTE**, permitan suponer razonablemente que éste habría dado la aprobación.

De encontrarse ante situaciones para las cuales no fue facultado el **MANDATARIO** podrá incluso si es necesario actuar prudente y responsablemente conforme a las buenas costumbres de los comerciantes (Art. 1267).<sup>39</sup>

El **MANDANTE** debe rendir informe detallado del encargo que ha ejecutado, para lo cual el código de comercio establece un término de tres días a la terminación del contrato, devolviendo lo entregado por causa del mandato e incluso cancelando intereses ante la existencia de sumas en mora. De presentarse circunstancias sobrevinientes que puedan modificar, producir la revocación o terminación del mandato es deber del **MANDATARIO** presentar el respectivo informe al **MANDANTE** (Art. 1269) de no presentarse ninguna respuesta por parte del **MANDANTE** a pesar de que se hayan manifestado extralimitaciones por parte del **MANDATARIO**, estas se entenderá aprobadas según lo contemplado el artículo 1270 del código de comercio.<sup>40</sup>

Se prevé en esta misma reglamentación un abuso de confianza si por ejemplo el **MANDATARIO** usara para sus propios fines el dinero entregado para la ejecución del encargo o los utilizará de manera distinta a la expresamente indicada, de hacerlo tendrá que abonar el interés legal a favor del **MANDANTE** desde la fecha en la que viole dicha prohibición, de existir perjuicios deberá indemnizarlos y esto no interfiere con las acciones penales existentes.

---

39 Decreto 410 de 1971 art.1267- En los casos no previstos por el **MANDANTE**, el **MANDATARIO** deberá suspender la ejecución de su encargo, mientras consulta con aquél. Pero si la urgencia o estado del negocio no permite demora alguna, o si al **MANDATARIO** se le hubiere facultado para obrar a su arbitrio, actuará según su prudencia y en armonía con las costumbres de los comerciantes diligentes.

40 Decreto 410 de 1971 art.1269 y 1270- El **MANDATARIO** deberá comunicar sin demora al **MANDANTE** la ejecución completa del mandato. Estará igualmente obligado el **MANDATARIO** a comunicar al **MANDANTE** las circunstancias sobrevinientes que puedan determinar la revocación o la modificación del mandato. Si el **MANDANTE** no respondiere a la comunicación del **MANDATARIO** en un término prudencial, su silencio equivaldrá a aprobación, aunque el **MANDATARIO** se haya separado de sus instrucciones o excedido el límite de sus facultades.

Según el artículo 1272 al igual que el mandato civil, el mandato comercial puede ser encargado a varias personas, de ser así cada una estas podrá actuar de manera independiente, una vez cumplido el encargo por uno de estos, nace el deber del **MANDANTE** para con los demás **MANDATARIOS** de notificarlos sobre dicho suceso so pena de indemnizarlos por los perjuicios que pudiera llegar a causar, existe solidaridad en la responsabilidad de los **MANDATARIOS** siempre y cuando se haya pactado que la actuación debe realizarse conjuntamente, tampoco podrán el o los **MANDATARIOS** ser contraparte del **MANDANTE** salvo previa autorización.<sup>41</sup>

En caso de manifestarse la no aceptación del encargo por parte de las personas que se ocupen profesionalmente en actividades comprendidas en el mandato, deberán prestar custodia sobre las cosas entregadas en consecuencia del encargo a fin de que sean protegidas sin que por ello se configure la aceptación tácita del mandato.

Así como puede hacerse el encargo a varias personas, pueden haber varios **MANDANTES**, en dichas situaciones responderán solidariamente para con el **MANDATARIO** en las obligaciones respectivas.

---

41 Decreto 410 de 1971 art.1269 y 1272- Cuando el mandato se confiera a varias personas, cada uno de los **MANDATARIOS** podrá obrar separadamente; pero una vez cumplido el encargo por uno de éstos deberá el **MANDANTE** noticiar del hecho a los demás, tan pronto como tenga conocimiento de la celebración del negocio, so pena de indemnizar los perjuicios que causen con su omisión o retardo. Si conforme al contrato, los **MANDATARIOS** deben obrar conjuntamente, serán solidariamente responsables para con el **MANDANTE**.

El **MANDATARIO** podrá compensar las sumas que se le adeuden de los dineros que ha recibido producto de la ejecución del encargo de **MANDANTE**, esto sin desconocer la prelación privilegiada de obligaciones laborales establecidas en la ley. (Art. 1277)<sup>42</sup>

Finalmente, la ley comercial se ocupa de uno de los temas más controversiales respecto del contrato de mandato, esto en lo referente a su extinción ya sea por la ejecución total o la revocación unilateral. Como se puede leer en el artículo 1279 y s.s. el **MANDANTE** lo podrá revocar total o parcialmente a menos de que se haya pactado la irrevocabilidad inicialmente, o que se haya dado en interés del **MANDATARIO** o de un tercero, donde solo aplicaría la revocación por justa causa. En los eventos donde el contrato de mandato se celebre de manera verbal y no medie prueba de lo contrario el contrato se presume irrevocable.<sup>43</sup>

Respecto del abuso del derecho de revocar, dice el artículo 1280 de este código que el **MANDANTE** quedará obligado a indemnizar por perjuicios y cumplir con el pago total de la remuneración pactada, cuando el mandato ha sido conferido por pluralidad de **MANDANTES** solo se podría revocar, como es razonable, por todos, excepto que haya justa causa evento en cual cualquiera podría revocarlo.<sup>44</sup>

---

42 Decreto 410 de 1971 art 1277- El MANDATARIO tendrá derecho a pagarse sus créditos, derivados del mandato que ha ejecutado, con las sumas que tenga en su poder por cuenta del MANDANTE y, en todo caso, con la preferencia concedida en las leyes a los salarios, sueldos y demás prestaciones provenientes de relaciones laborales.

43 Decreto 410 de 1971 art 1279- El MANDANTE podrá revocar total o parcialmente el mandato a menos que se haya pactado la irrevocabilidad o que el mandato se haya conferido también en interés del MANDATARIO o de un tercero, en cuyo caso sólo podrá revocarse por justa causa.

44 Decreto 410 de 1971 art 1280- En todos los casos de revocación abusiva del mandato, quedará obligado el MANDANTE a pagar al MANDATARIO su remuneración total y a indemnizar los perjuicios que le cause.

La revocación del **MANDANTE** produce efectos a partir del conocimiento por parte del **MANDATARIO**, sin perjuicio de la protección a terceros contenida en el artículo 2199 del código civil.<sup>45</sup>

Si el encargo se ha realizado en interés de un tercero o el **MANDANTE**, el **MANDATARIO** solo podrá renunciar cuando medie justa causa y siempre y cuando realice las indemnizaciones correspondientes por los perjuicios que pueda generar al abandonar el encargo, si por el contrario este se ha pactado en interés mutuo entre **MANDANTE** y **MANDATARIO**, no terminará ni por la muerte ni inhabilitación del **MANDANTE**.

Si el **MANDATARIO** muere, es declarado interdicto o se declara en insolvencia sus herederos o representantes tienen la obligación de informar al **MANDANTE** y de actuar dentro de sus posibilidades so pena de indemnizar los perjuicios que su presunta culpa cause al **MANDANTE** (Art. 1285).<sup>46</sup>

Cuando se requiera la entrega de fondos para la efectiva ejecución del mandato, se configura la obligación del **MANDANTE** a entregarlos, de no hacerlo el **MANDATARIO** podrá renunciar al encargo o suspender su ejecución, contrario sensu si es el **MANDATARIO** quien se compromete

---

45 Ley 57 de 1887 art.2199- En general, todas las veces que el mandato expira por una causa ignorada del MANDATARIO, lo que éste haya hecho en ejecución del mandato será válido, y dará derecho a terceros de buena fe, contra el MANDANTE. Quedará así mismo obligado el MANDANTE, como si subsistiera el mandato, a lo que el MANDATARIO, sabedor de la causa que lo haya hecho expirar, hubiere pactado con terceros de buena fe; pero tendrá derecho a que el MANDATARIO le indemnice. Cuando el hecho que ha dado causa a la expiración del mandato, hubiere sido notificado al público por periódicos o carteles, y en todos los casos en que no pareciere probable la ignorancia del tercero, podrá el juez en su prudencia, absolver al MANDANTE.

46 Decreto 410 de 1971 art 1285- En caso de muerte, interdicción, insolvencia o quiebra del MANDATARIO, sus herederos o representantes darán inmediato aviso al MANDANTE del acaecimiento del hecho y harán en favor de éste lo que puedan y las circunstancias exijan, so pena de indemnizar los perjuicios que su culpa cause al MANDANTE.

a anticipar fondos o entregarlos, este estará igualmente obligado a entregarlos, excepto en el caso de suspensión de pagos o quiebra del **MANDANTE** (Art. 1286).<sup>47</sup>

### **III. EL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO EN COLOMBIA**

A pesar de no estar expresamente regulado el contrato de mandato inmobiliario en Colombia, tomando como referencia el esquema del contrato de mandato general desarrollado por el doctor Bohórquez Orduz<sup>48</sup>, proponemos el siguiente modelo fundamentado en la doctrina y la ley.

#### **A. NOCION DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO**

A diferencia del mandato general encontramos que el contrato de mandato inmobiliario es una figura poco desarrollada en el ordenamiento jurídico Colombiano; a pesar de esto, siguiendo el esquema del mandato general, podríamos definirlo como el contrato mediante el cual una persona que ostenta la calidad de propietario de un inmueble entrega la gestión del mismo a otra, generalmente calificada, para que en su nombre administre, tal y como lo expondremos más adelante, y en virtud de ello celebre contratos de arrendamiento o compraventa<sup>49</sup>.

Tras la firma de este contrato, el **MANDATARIO** inmobiliario en el ejercicio del encargo, funge como administrador y goza de las facultades propiamente delegadas a él por el **MANDANTE**.

---

47 Decreto 410 de 1971 art. 1286- Cuando el mandato requiera provisión de fondos y el MANDANTE no la hubiere verificado en cantidad suficiente, el MANDATARIO podrá renunciar su encargo o suspender su ejecución. Cuando el MANDATARIO se comprometa a anticipar fondos para el desempeño del mandato, estará obligado a suplirlos, excepto en el caso de suspensión de pagos o quiebra del MANDANTE.

48 BOHORQUEZ, O. Antonio. "DE los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano – De algunos contratos en particular. Volumen 3, segunda edición". Ediciones doctrina y ley LTDA. Bogotá, 2014. Pág. 452.

49 Generalmente el contrato de compraventa se celebra a través de corretaje.



El contrato de mandato inmobiliario, al igual que el mandato general, puede celebrarse aún de manera verbal, a pesar de que pueden presentarse dificultades en materia probatoria, sin que esto suponga una limitación a las obligaciones que contractualmente han sido acordadas por las partes.

## **B. NORMATIVA APLICABLE**

El contrato de mandato inmobiliario es de naturaleza comercial;<sup>50</sup> toda vez, que el encargo inmobiliario se da en ocasión de actos mercantiles, es por esto que la norma aplicable es el TITULO XIII: “Del mandato” del código de comercio Colombiano, y, en lo que no estuviese allí reglado se aplicará el código civil desde el artículo 2142 hasta el artículo 2199.

## **C. CARACTERISTICAS**

- Es un contrato atípico, puesto que no ha sido reglado por la ley.
- Nominado, en su uso común, como contrato de mandato inmobiliario.
- Bilateral, en la medida de que ambas partes contraen obligaciones tras su celebración.
- Oneroso, pues para ambas partes necesariamente se derivan costos y beneficios.
- Conmutativo, porque se supone que las obligaciones pactadas son equivalentes para las partes y que el **MANDATARIO** recibe el justo pago por su gestión.
- Generador de obligaciones principales, en cuanto existen por sí mismas, sin depender de la existencia de otras.
- Consensual, celebrado mediante declaración verbal o escrita, como ya lo habíamos manifestado.

---

50 Decreto 410 de 1971 art 1262- El mandato comercial es un contrato por el cual una parte se obliga a celebrar o ejecutar uno o más actos de comercio por cuenta de otra.

- Es de ejecución sucesiva, por encontrarse ligado al contrato de arrendamiento<sup>51</sup> que celebra el **MANDATARIO** en nombre del **MANDANTE**
- Es contrato de forma libre, permitiéndole a las partes estipular las solemnidades de su preferencia.
- Es contrato de persona singular, en cuanto exige calidades a uno de los contratantes, pues de no celebrase con una inmobiliaria debidamente certificada por la autoridad competente, nos encontraríamos ante un contrato de mandato general, regulado por el código civil.
- Generalmente se celebra por adhesión, pues el **MANDATARIO** inmobiliario elabora el contrato y lo ofrece al **MANDANTE** para que se adhiera.
- Es simple, mientras no guarde relación con otro negocio.
- Es bipersonal, ya que siempre en su celebración intervienen dos personas, sin que esto implique una restricción al número de **MANDANTES**.
- No traslada el dominio de los bienes que se ven implicados en el contrato.
- Por excelencia es un contrato “intuitu personae”, en cuanto las partes lo celebran por la especial confianza que tienen entre sí, esto ya sea por la recomendación de un tercero o experiencia anterior del **MANDANTE** con el administrador inmobiliario.

#### **D. INEFICACIA DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO**

Este contrato, como los demás, puede generar controversias que desemboquen en la impugnación que persiga la pérdida de sus efectos.

---

51 SUPERSOCIEDADES- DOC 220-112800- Los contratos de tracto sucesivo o sucesivos o de ejecución sucesiva, se caracterizan por tener objeto una serie de prestaciones repetidas y sucesivas que no se cumplen en un solo instante, sino que requieren para su ejecución de cierto periodo, determinado o no, en el cual las relaciones jurídicas que de él dimanar se prolongan o perpetúan.

- a. *Inexistencia.* Solo se da ante la ausencia de alguno de los elementos esenciales como por ejemplo la no delegación del encargo o la no aceptación del mismo. Ante la falta de la idoneidad de los sujetos, como ya lo advertimos, supone la inexistencia de un contrato de mandato inmobiliario de carácter comercial y en su lugar da origen a uno de carácter civil.
- b. *Nulidad absoluta.* Tal y como ha establecido la ley<sup>52</sup> esta se deriva por objeto o causa ilícita o por incapacidad absoluta del **MANDANTE** inmobiliario. Cabe resaltar que no existen formalidades que conlleven a este tipo de nulidad en cuanto no se ha establecido ninguna en la ley.
- c. *Nulidad relativa.* Es producida por la incapacidad relativa del **MANDANTE**, por vicios de su consentimiento o ausencia del mismo.
- d. *Inoponibilidad.* Aquellos eventos en los que quien no es propietario busca entregar la administración de un inmueble al **MANDATARIO** inmobiliario, presume la falta de legitimación negocial y es inoponible frente a terceros.

---

52 LEY 57 DE 1887 Artículo 1502 al 1504- Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario: 1o.) que sea legalmente capaz. 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio. 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito. 4o.) que tenga una causa lícita. La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra. Toda persona es legalmente capaz, excepto aquéllas que la ley declara incapaces. Son absolutamente incapaces los {dementes}, los impúberes y sordomudos, que no pueden darse a entender. Sus actos no producen ni aún obligaciones naturales, y no admiten caución. Son también incapaces los menores adultos que no han obtenido habilitación de edad\* y los disipadores que se hallen bajo interdicción. Pero la incapacidad de estas personas no es absoluta y sus actos pueden tener valor en ciertas circunstancias y bajo ciertos respectos determinados por las leyes. Además de estas incapacidades hay otras particulares que consisten en la prohibición que la ley ha impuesto a ciertas personas para ejecutar ciertos actos.

- e. Ineficacia automática.* Ocurre cuando el **MANDANTE** inmobiliario muere, es declarado inhábil, interdicto o insolvente o ante la cesación de sus funciones otorgadas mediante poder. En el caso del **MANDATARIO** inmobiliario, sea persona natural o jurídica, cuando cese su existencia, cuando se someta al régimen de insolvencia, o ante la suspensión o pérdida de su acreditación como administrador inmobiliario.
- f. imposibilidad práctica.* Se da por la fuerza mayor o caso fortuito<sup>53</sup> como por ejemplo, la destrucción del inmueble consignado para su administración en ocasión de un fenómeno natural.
- g. ineficacia por disposición particular.* Las partes pueden ligar la ejecución del contrato de mandato inmobiliario a la duración del contrato de arrendamiento mediante una cláusula accidental o mediante la condición suspensiva o resolutoria. También en el evento en el que el **MANDANTE** inmobiliario delegue a otro **MANDATARIO** la administración del inmueble.
- h. ineficacia por declaración jurisdiccional.* En caso de incumplimiento por alguna de las partes, es declarada por autoridad judicial.

---

53 LEY 84 DE 1873 Artículo 64- Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.

## **E. ELEMENTOS ESTRUCTURALES DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO**

### **a. SUJETOS NEGOCIALES**

Esencialmente se requiere la intervención de dos sujetos en la celebración del contrato de mandato inmobiliario, un **MANDANTE**, que pueden ser varios y un **MANDATARIO**, que necesariamente debe ser uno.

Es un **MANDANTE** inmobiliario toda aquella persona natural o jurídica que, ostentando la calidad de propietario sobre un bien inmueble, manifiesta de manera libre y voluntaria su intención de entregarle a otro las facultades administrativas sobre dicho inmueble, para que en el ejercicio del encargo este obtenga rendimientos y le reporte un porcentaje de ingresos mensuales.

Es importante contemplar la posibilidad de actuar mediante apoderado, requiriendo este acreditar que se encuentra debidamente autorizado para firmar en nombre del propietario y de esta manera comprometer los derechos de un determinado inmueble ante terceros.

Se reconoce como **MANDATARIO** inmobiliario a la persona natural o jurídica que ofrece servicios de administración de inmuebles; es decir, a toda aquella persona natural o jurídica debidamente acreditada por la autoridad competente a quien se le consigna un bien inmueble para que, en nombre de otro, lo administre.

En el caso de las personas jurídicas, estas deberán actuar a través de su representante legal debidamente facultado y acreditando su calidad mediante el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio donde se encuentre registrada.

## **b. FORMA DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO**

Como dice Bohórquez Orduz (2014) en materia de mandato general: “Por regla general, como ocurre para todos los negocios jurídicos, estos contratos se celebran de forma libre, en tanto la ley no ha señalado que deban cumplir determinados ritualismos”. (p. 452).<sup>54</sup> supuesto que también aplica para el contrato de mandato inmobiliario.

A diferencia del contrato de mandato general, el contrato de mandato inmobiliario requiere de la manifestación expresa por parte del propietario de un inmueble frente el administrador inmobiliario, insinuando la consignación del mismo para que en ejercicio del encargo sea arrendado.

Usualmente, el contrato de mandato se perfecciona tras la firma del contrato de arrendamiento con un tercero, producto de la gestión y promoción del **MANDATARIO** inmobiliario, situación que permite la consignación del inmueble en diferentes entidades y que presupone la existencia de obligaciones desde cuando el inmueble ha sido arrendado.

## **c. EL CONTENIDO**

### ✓ **ELEMENTOS ESENCIALES**

Al igual que en el mandato general, se hace complicado identificar los elementos esenciales del contrato de mandato inmobiliario, en cuanto la ley no los contiene.

En esencia, hablamos del contrato de mandato inmobiliario cuando el **MANDANTE** ha otorgado poder al **MANDATARIO** para que celebre un contrato de arrendamiento en su

---

<sup>54</sup> BOHORQUEZ, O. Antonio. “*DE los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano – De algunos contratos en particular. Volumen 3, segunda edición*”. Ediciones doctrina y ley LTDA. Bogotá, 2014. Pág. 452.

nombre y en consecuencia lo faculta para que lo administre en su lugar. Una vez el **MANDATARIO** asuma dichas facultades y entregue en arriendo el inmueble a un tercero, se presume perfeccionado el contrato de mandato inmobiliario.

✓ **OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

Del contrato de mandato inmobiliario se pueden identificar las siguientes obligaciones

✓ **OBLIGACIONES DEL MANDANTE INMOBILIARIO**

A. *Otorgar apoderamiento.* bien sea de manera verbal o escrita, tal y como lo hemos contemplado en la descripción general del contrato de mandato, regulando así la relación con su **MANDATARIO** y permitiéndole actuar en su nombre para celebrar contratos de arrendamiento.

B. *Suministrar documentos, información y todos los elementos necesarios para ejercer el apoderamiento.* Proporcionar los documentos que permitan acreditar su calidad de propietario o de apoderado en su defecto, que le permita negociar con los derechos del inmueble que pretende dar para su administración, requiriendo para este fin por ejemplo certificado de libertad y tradición o escritura pública que relate la tradición del bien.<sup>55</sup>

---

55 Ley 1579 de 2012 art. 46 - Ninguno de los títulos o instrumentos sujetos a inscripción o registro tendrá mérito probatorio, si no ha sido inscrito o registrado en la respectiva Oficina, conforme a lo dispuesto en la presente ley, salvo en cuanto a los hechos para cuya demostración no se requiera legalmente la formalidad del registro.

También debe informar sobre el número de habitaciones, antigüedad de la construcción, extensión de la propiedad, estrato, ubicación y características importantes que le permitan al **MANDATARIO** realizar una adecuada promoción.

*C. Pagar la remuneración estipulada.* Generalmente se hace mediante autorización que le permita al **MANDATARIO** realizar el descuento de la comisión por administración del canon de arrendamiento.

*D. Reembolsar gastos.* En los que se pudiese ver envuelto el **MANDATARIO** inmobiliario en el ejercicio del encargo, siempre y cuando dichos gastos hayan sido comunicados al **MANDANTE** y debidamente autorizados por este.

*E. Indemnizar al **MANDATARIO** inmobiliario.* En los eventos en los cuales haya lugar al reconocimiento de perjuicios que se deriven del actuar negligente del **MANDANTE**.

#### ✓ **OBLIGACIONES DEL MANDATARIO INMOBILIARIO**

*A. Aceptar y ejercer los poderes.* sea de forma verbal o escrita, es necesario que se establezcan de común acuerdo las cláusulas donde se encuentren consignadas las obligaciones de las partes y las sanciones que por incumplimientos puedan sobrevenir. En la práctica el **MANDATARIO** generalmente ofrece un clausulado en un formato pre impreso al **MANDANTE**, para que este con su firma se vincule bajo las condiciones allí contenidas.



*B. Administrar los inmuebles del **MANDANTE**. Ejercer diligentemente actos de administración que le permitan cumplir con el objeto del contrato de mandato inmobiliario.*

*C. Deberes del **MANDATARIO** para con la gestión de los inmuebles.*

- *Actuar conforme a la voluntad del **MANDANTE**, el **MANDATARIO** no podrá apartarse de las disposiciones acordadas con el **MANDANTE** y deberá sujetarse a ellas en todo el desarrollo de sus obligaciones so pena de configurarse un incumplimiento que pueda causar perjuicios a la otra parte.*
- *Responder en nombre del **MANDANTE** frente al arrendatario, en esencia, el **MANDANTE** para apartarse de la gestión de su inmueble, por lo que es el **MANDATARIO** quien debe encargarse de todas las situaciones que pudieran surgir en ocasión del contrato de arrendamiento.*
- *Celebrar el contrato de arrendamiento, acogiéndose a las reglamentaciones existentes según el tipo de arriendo, distinguiendo si es comercial o de vivienda urbana, previendo la legalidad y asegurando de esta manera los intereses económicos del **MANDANTE**.*
- *Levantar inventarios de entrega del inmueble, en el momento de hacer la entrega al arrendatario, es deber del **MANDATARIO** levantar actas escritas*

donde se refleje al detalle el estado en que se entrega el inmueble y respaldar su veracidad con las firmas de quien recibe y entrega. El inventario puede ser acompañado de un registro fotográfico.

- *Gestionar reparaciones, a las que haya lugar y sean necesarias para habitar los inmuebles*, posterior a la realización de las mismas es su deber soportar los valores de su realización y gestionar el pago con quien corresponda, bien sea el propietario o el arrendatario.
- *Gestionar los pagos del arrendatario*, es deber del **MANDATARIO** dentro de los términos del contrato de arrendamiento establecer los medios de recaudo y la forma en la que va a recibir el canon mensualmente, para ello deberá emitir facturación, realizar su entrega conforme a lo establecido en el código de comercio. A discreción del administrador inmobiliario se podrá pagar el canon de arrendamiento en efectivo, cheque, consignación o transferencias bancarias. En consecuencia, también debe realizar la gestión de cartera vencida y realizar los reportes pertinentes a las centrales de riesgo.
- *Realizar los pagos al MANDANTE*, cada mes una vez realizado el recaudo y según el tipo de pago, anticipado o vencido, el **MANDATARIO** deberá poner a disposición del **MANDANTE** el producto de la gestión, ya sea a través de cheque, consignación, transferencia bancaria o en efectivo.

- *Gestionar el pago de cláusulas accidentales*, en caso de haberse pactado y presentado un incumplimiento contractual, es deber del **MANDATARIO** inmobiliario gestionar el cobro extra judicial o judicial de las sumas que puedan ser cobradas a favor del propietario y entregarlas a este después de realizados los descuentos autorizados.
- *Gestionar el pago de servicios públicos del inmueble*, para que los mismos se encuentren al día en el momento de que el arrendatario desocupe el inmueble, al igual que el trámite del paz y salvo por concepto de administración donde hubiere lugar al cobro del mismo.

*D. No celebrar contratos consigo mismo*, a menos de estar autorizado, es una prohibición legal.<sup>56</sup>

*E. No apropiarse de los beneficios extras que le reporte la gestión inmobiliaria*. De violar esta estipulación, deberá pagar intereses mercantiles al **MANDANTE**<sup>57</sup>, esto por la naturaleza del contrato de mandato inmobiliario.

---

<sup>56</sup> Decreto 410 de 1971 art. 839, 1274- No podrá el representante hacer de contraparte del representado o contratar consigo mismo, en su propio nombre o como representante de un tercero, salvo expresa autorización del representado. En ningún caso podrá el representante prevalerse, contra la voluntad del representado, del acto concluido con violación de la anterior prohibición y quedará obligado a indemnizar los perjuicios que le haya causado. El mandatario no podrá hacer de contraparte del mandante, salvo expresa autorización de éste.

<sup>57</sup> Decreto 410 de 1971 art. 1271- El mandatario no podrá emplear en sus propios negocios los fondos que le suministre el mandante y, si lo hace, abonará a éste el interés legal desde el día en que infrinja la prohibición y le indemnizará los daños que le cause, sin perjuicio de las sanciones penales correspondientes al abuso de confianza. La misma regla se aplicará cuando el mandatario dé a los dineros suministrados un destino distinto del expresamente indicado.

- F. No utilizar los inmuebles consignados en su propio beneficio, en cuanto debe, en virtud del contrato de mandato inmobiliario, velar por los intereses del **MANDANTE** y no los propios.*
- G. No darles un uso diferente a los inmuebles consignados, es decir, si el inmueble le fue entregado para ser arrendado, mal haría el **MANDANTE** inmobiliario en disponer de la venta o permuta del mismo, constituyéndose una justa causa para la terminación de la relación contractual y dando lugar a la indemnización por los perjuicios que pudiera llegar a causarle al **MANDANTE**.*
- H. Rendir cuentas de su gestión inmobiliaria. deberá entregar junto con el pago un estado de cuenta actualizado que refleje los movimientos financieros en relación con la administración del inmueble, además deberá entregar factura legal del cobro de su comisión y en general el estado en el que se encuentra su gestión, esto en los términos que se hayan pactado.*
- I. Responder por su gestión inmobiliaria. El **MANDATARIO** responde de forma estricta por su gestión ya que se trata de una relación contractual remunerada por el **MANDANTE**.*

*J. Suspender la ejecución del encargo inmobiliario para consultar al **MANDANTE**. En aquellos eventos que no hayan sido previstos por el **MANDANTE**.<sup>58</sup> No obstante de estar facultado para actuar como le mejor le parezca deberá realizar la gestión con la prudencia de los “Comerciantes diligentes”<sup>59</sup>*

*K. Entregar al **MANDANTE** los inmuebles recibidos por causa del mandato inmobiliario. una vez vencido el contrato de arrendamiento o una de sus prorrogas es deber del **MANDATARIO** inmobiliario gestionar la entrega del inmueble por parte del arrendatario en las mismas condiciones en las que se entregó inicialmente, usando para ello el inventario de entrega.*

Finalizado el contrato de mandato inmobiliario, el bien debe ser restituido a su propietario en las mismas condiciones que fue entregado en conjunto con todo lo que se le haya proporcionado al **MANDATARIO** para su correcta administración, como por ejemplo las llaves o tarjetas de acceso.

---

58 Decreto 410 de 1971 art. 1267- En los casos no previstos por el mandante, el mandatario deberá suspender la ejecución de su encargo, mientras consulta con aquél. Pero si la urgencia o estado del negocio no permite demora alguna, o si al mandatario se le hubiere facultado para obrar a su arbitrio, actuará según su prudencia y en armonía con las costumbres de los comerciantes diligentes.

59 BOHORQUEZ, O. Antonio. “De los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano – De algunos contratos en particular. Volumen 3, segunda edición”. Ediciones doctrina y ley LTDA. Bogotá, 2014. Pág. 469.

*L. Dar aviso al MANDANTE de circunstancias sobrevinientes.* Aquellas que puedan llevarlo a tener que modificar o revocar el mandato.<sup>60</sup>

*M. Indemnizar al MANDANTE inmobiliario.* La vulneración de una o más de las obligaciones mencionadas hace presumir la responsabilidad civil del MANDATARIO y su obligación de responder por los perjuicios causados.

### ✓ CLAUSULAS ACCIDENTALES

Al igual que en el contrato de mandato general, las cláusulas accidentales no tienen limitación alguna, permitiéndole a las partes incluir las que sean necesarias para expresamente acordar los términos bajo los cuales se desarrollara su relación contractual. Como lo menciona Bohórquez Orduz<sup>61</sup>, la ley solo ha mencionado dos tipos de cláusulas:

*A. CLAUSULA DE IRREVOCABILIDAD* El contrato de mandato es revocable<sup>62</sup> pero si se ha incluido en el contrato esta cláusula, la revocación solo puede ocurrir por justa causa. Esta cláusula es un elemento natural, va incluido en el contrato de mandato

---

60 Decreto 410 de 1971 art. 1269- El mandatario deberá comunicar sin demora al mandante la ejecución completa del mandato. Estará igualmente obligado el mandatario a comunicar al mandante las circunstancias sobrevinientes que puedan determinar la revocación o la modificación del mandato.

61 BOHORQUEZ, O. Antonio. "DE los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano – De algunos contratos en particular. Volumen 3, segunda edición". Ediciones doctrina y ley LTDA. Bogotá, 2014. Pág. 471.

62 Existe un conflicto aparente entre el inciso final del artículo 2150 del código civil y los numerales 3 y 4 del artículo 2189 del código civil, puesto que el primero dice que el mandato no puede disolverse por voluntad de una sola de las partes contratantes, estableciendo este último, en los numerales citados, que si es posible por la voluntad de cualquiera de las partes. Situación que explica la doctrina no es contradictoria puesto que en el artículo 2150 se hace referencia a los aspectos internos del mandato y en los numerales 3 y 4 del artículo 2189 del código civil a los aspectos externos de la relación contractual, como la representación.

inmobiliario, aunque no se pacte cuando este se haya celebrado también en interés del **MANDATARIO** o de un tercero.

*B. CLAUSULA DE LIBRE ADMINISTRACIÓN.* Se trata de una cláusula especial mediante la cual las partes pactan que el **MANDATARIO** podrá actuar del modo que más conveniente le parezca. Esta cláusula no es absoluta, pues no se presume que comprenda la alteración de la gestión, en lo sustancial, ni abarba las facultades que requieren poder especial.

✓ **DERECHOS ESPECIALES DE LAS PARTES**

*A. Derecho de compensación directa.* Es la facultad a la que ya hacíamos mención anteriormente y le confiere al **MANDATARIO** inmobiliario la posibilidad de realizar el descuento de la comisión por administración directamente del canon de arrendamiento.<sup>63</sup>

*B. Derecho de preferencia.* Los créditos del **MANDATARIO** contra el **MANDANTE** tienen la preferencia como si fueran prestaciones laborales.<sup>64</sup>

---

63 Decreto 410 de 1971 art. 1277 - El mandatario tendrá derecho a pagarse sus créditos, derivados del mandato que ha ejecutado, con las sumas que tenga en su poder por cuenta del mandante y, en todo caso, con la preferencia concedida en las leyes a los salarios, sueldos y demás prestaciones provenientes de relaciones laborales.

64 Decreto 410 de 1971 art. 1277 - El mandatario tendrá derecho a pagarse sus créditos, derivados del mandato que ha ejecutado, con las sumas que tenga en su poder por cuenta del mandante y, en todo caso, con la preferencia concedida en las leyes a los salarios, sueldos y demás prestaciones provenientes de relaciones laborales.

✓ **TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO**

A. *Por terminación del contrato de arrendamiento.* Como ya se ha dicho anteriormente, la existencia del contrato de mandato inmobiliario se liga al contrato de arrendamiento.

B. *Por expiración del término pactado o cumplimiento de la condición resolutoria pactada,* esto, desde luego, cuando se haya pactado, generalmente la condición resolutoria es la de la terminación del contrato de arrendamiento.

C. *Por revocación del **MANDANTE** inmobiliario,* unilateralmente ya sea por justa causa o no, pudiéndose generar perjuicios por los cuales este deba responder.<sup>65</sup>

D. *Por renuncia del **MANDATARIO** inmobiliario,* así como el **MANDANTE** está facultado para revocar el contrato de mandato inmobiliario unilateralmente ya sea por justa causa o no, el **MANDATARIO** goza del mismo derecho, pero en forma de renuncia, pudiéndose generar perjuicios por los cuales este deba responder.<sup>66</sup>

---

65 Decreto 410 de 1971 art. 1278-1279 - El aviso de rechazo podrá ser dado a la parte misma o a su representante autorizado. El mandante podrá revocar total o parcialmente el mandato a menos que se haya pactado la irrevocabilidad o que el mandato se haya conferido también en interés del mandatario o de un tercero, en cuyo caso sólo podrá revocarse por justa causa.

66 Decreto 410 de 1971 art. 1278-1279 - El aviso de rechazo podrá ser dado a la parte misma o a su representante autorizado. El mandante podrá revocar total o parcialmente el mandato a menos que se haya pactado la irrevocabilidad o que el mandato se haya conferido también en interés del mandatario o de un tercero, en cuyo caso sólo podrá revocarse por justa causa.



- E. Por muerte del **MANDANTE** inmobiliario, tal y como lo contempla el artículo 1284 del código de comercio Colombiano.<sup>67</sup>*
- F. Por muerte del **MANDATARIO** inmobiliario, cuando se tratase de una persona natural comerciante que administrara a través de un establecimiento de comercio legalmente constituido. O cuando se tratará de una persona jurídica, por su disolución y liquidación.<sup>68</sup>*
- G. Por apertura de un proceso de un proceso de insolvencia, según los artículos 1284 y 1285 del código de comercio colombiano, también se podrá por terminado el contrato de mandato, en este caso de mandato inmobiliario, por la apertura del proceso de liquidación judicial o insolvencia de cualquiera de las partes.*
- H. Por la interdicción del **MANDANTE** inmobiliario. O por su inhabilitación que le impida administrar sus propios negocios.<sup>69</sup>*

---

67 Decreto 410 de 1971 art. 1284- El mandato conferido también en interés del mandatario o de un tercero no terminará por la muerte o la inhabilitación del mandante.

68 Decreto 410 de 1971 art. 1285- En caso de muerte, interdicción, insolvencia o quiebra del mandatario, sus herederos o representantes darán inmediato aviso al mandante del acaecimiento del hecho y harán en favor de éste lo que puedan y las circunstancias exijan, so pena de indemnizar los perjuicios que su culpa cause al mandante.

69 Decreto 410 de 1971 art. 1284- El mandato conferido también en interés del mandatario o de un tercero no terminará por la muerte o la inhabilitación del mandante.

- I. *Por cesación de funciones del **MANDANTE** inmobiliario, cuando este actué mediante poder.*

✓ **EFFECTOS DE LA TERMINACIÓN EN RELACIÓN CON TERCEROS**

Se hace necesaria la figura de la publicidad a través de la cual se dé a conocer a terceros la terminación de la relación contractual entre **MANDANTE** y **MANDATARIO** inmobiliario, en estricto sentido, en este contrato las relaciones con los términos finalizan primero en el tiempo que con las partes, es decir, la terminación del contrato de arrendamiento es la causa de la finalización del contrato de mandato inmobiliario.

Ahora bien, es responsabilidad del **MANDANTE** comunicarle al **MANDATARIO** el deseo de no continuar beneficiándose del ejercicio de sus labores como administrador y en consecuencia la cesación de promoción del inmueble consignado, esto con el objetivo de que no se presenten posibles situaciones generadoras de responsabilidad ante terceros.

#### IV. LA CESIÓN DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO EN COLOMBIA

Tal y como lo hemos mencionado, la dinámica económica del país lleva a los participantes de los diferentes mercados a utilizar herramientas jurídicas que les permitan actuar dentro de los límites legales, por así decirlo, para sobrellevar las diferentes circunstancias a las que se enfrentan en el ejercicio de sus actividades económicas.

En materia inmobiliaria, específicamente en lo relacionado con las empresas dedicadas a la administración de inmuebles<sup>70</sup> o **MANDATARIOS INMOBILIARIOS**, se enfrentan a un mercado concurrido y ampliamente competitivo donde mantenerse vigente, productivo y funcional es todo un reto.

Las empresas inmobiliarias con menor participación en el mercado que buscan establecerse como una opción en el mismo, frecuentemente no alcanzan un umbral que les permita llegar a un punto de equilibrio económico, esto teniendo en cuenta que toda la estructura empresarial, y más en el sector referido, donde se requiere de profesionales de las diferentes áreas, como la contaduría, el derecho o la administración de empresas.

Cuando la empresa del **MANDATARIO** inmobiliario deja de ser rentable, esto porque no administra tantos inmuebles como para seguir funcionando financieramente, realiza lo que nos permitimos denominar como “*venta de cartera inmobiliaria*”, entendiéndolo por **cartera inmobiliaria** el conjunto de facultades, derechos y deberes con los que goza en virtud de los contratos de mandato que celebró con los propietarios y los contratos de arrendamiento que celebró en representación de este, con terceros.

---

<sup>70</sup> También denominados como empresas inmobiliarias, arrendatarias o administrador inmobiliario.

Es necesario entonces hablar sobre la cesión de derechos; el código civil colombiano contempla tres clases de cesiones: la cesión de créditos personales, la cesión de derechos de herencia y la cesión de derechos litigiosos; aunque el título<sup>71</sup> es cesión de derechos, únicamente trata los tres anteriormente mencionados.

En esencia, no nos ocupa específicamente ninguno de los tres tipos de cesión que contempla nuestro ordenamiento jurídico en materia civil, pero de ellos si podemos usar, por ejemplo, la forma y el contenido para que la **cesión de posición contractual** pueda producir efectos.

Al introducir al ámbito inmobiliario **la cesión del derecho** que se tiene en virtud de la celebración de un contrato de arrendamiento en el ejercicio de sus funciones como **MANDATARIO INMOBILIARIO**, en muchos casos las empresas inmobiliarias pueden incurrir en conductas que encajan en la figura denominada **abuso del derecho**.

¿Qué es el abuso del derecho en Colombia? De acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico, según la sentencia C258 del año 2013, M.P. Pretelt Chaljub, se ha identificado que un sujeto abusa

---

71 Ley 57 de 1887- TITULO XXV LIBRO 4- La cesión de un crédito, a cualquier título que se haga, no tendrá efecto entre el cedente y el cesionario sino en virtud de la entrega del título. Pero si el crédito que se cede no consta en documento, la cesión puede hacerse otorgándose uno por el cedente al cesionario, y en este caso la notificación de que trata el artículo 1961 debe hacerse con exhibición de dicho documento. La cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste. La notificación debe hacerse con exhibición del título, que llevará anotado el traspaso del derecho con la designación del cesionario y bajo la firma del cedente. La aceptación consistirá en un hecho que la suponga, como la litis contestación con el cesionario, un principio de pago al cesionario, etc. No interviniendo la notificación o aceptación sobredichas podrá el deudor pagar al cedente, o embargarse el crédito por acreedores del cedente; y en general, se considerará existir el crédito en manos del cedente respecto del deudor y terceros. La cesión de un crédito comprende sus fianzas, privilegios e hipotecas; pero no traspasa las excepciones personales del cedente. El que cede un crédito a título oneroso, se hace responsable de su existencia al tiempo de la cesión, esto es, de que verdaderamente le pertenecía en ese tiempo; pero no se hace responsable de la solvencia del deudor, si no se compromete expresamente a ello; ni en tal caso se entenderá que se hace responsable de la solvencia futura, sino sólo de la presente, salvo que se comprenda expresamente la primera; ni se extenderá la responsabilidad sino hasta concurrencia del precio o emolumento que hubiere reportado de la cesión, a menos que expresamente se haya estipulado otra cosa. Las disposiciones de este título no se aplicarán a las letras de cambio, pagarés a la orden, acciones al portador, y otras especies de transmisión que se rigen por el Código de Comercio o por leyes especiales.

del derecho cuando: “(i) *aquél que ha adquirido el derecho en forma legítima, pero que lo utiliza para fines no queridos por el ordenamiento jurídico; (ii) quien se aprovecha de la interpretación de las normas o reglas, para fines o resultados incompatibles por el ordenamiento jurídico; (iii) el titular de un derecho que hace un uso inapropiado e irrazonable de él a la luz de su contenido esencial y de sus fines; y (iv) aquél que invoca las normas de una forma excesiva y desproporcionada que desvirtúa el objetivo jurídico que persigue.*”<sup>72</sup>

De acuerdo a lo contemplado en el numeral iii. Cuando el titular de un derecho hace un uso inapropiado e irrazonable de él a la luz de su contenido esencial y de sus fines, el **MANDATARIO INMOBILIARIO** abusaría de su derecho de cesión toda vez que al vender su cartera inmobiliaria **sin previa consulta** al **MANDANTE INMOBILIARIO**, entregaría su posición contractual a una persona ajena a la relación *intuitu personae* que existe entre estos.

La causa de una cesión de derechos, en este caso de posición contractual en el contrato de mandato inmobiliario, puede ser cualquiera de los títulos traslaticios del dominio, como una venta, permuta, donación o un contrato de sociedad, entre otros.<sup>73</sup>

La referida **cesión de posición contractual** presupone la venta de un conjunto derechos para que un tercero ocupe el lugar de una de las partes; en el caso estudiado y por las razones explicadas, esta práctica del **MANDATARIO INMOBILIARIO** constituye un abuso del derecho.<sup>74</sup>

---

<sup>72</sup> Corte Constitucional, Sentencia C-258 de dos mil trece (2013). Magistrado ponente: JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB.

<sup>73</sup> GOMEZ, E. Cesar. “De los principales contratos civiles – cuarta edición” Editorial Temis, Bogotá. 2008. Página 159.

<sup>74</sup> Sentencia T-852/10 Ya que el abuso del derecho se encuentra vedado por la Constitución, en el desarrollo de las relaciones contractuales de tipo privado es procedente que se apliquen las garantías que promuevan el respeto por el derecho de los demás, sobre todo cuando éstos se encuentren en un estado de indefensión o subordinación. En el caso de la suscripción, ejecución o

Es por ello que aunque el **MANDATARIO INMOBILIARIO** tiene legítimo derecho de cesión tanto de su posición contractual de arrendatario como de mandatario, ya que así se encuentra estipulado en el contenido de las cláusulas mediante las cuales vincula a su **MANDANTE INMOBILIARIO**, no puede irrazonablemente apartarse del contenido esencial de este derecho para de manera **inapropiada** reemplazarse por un tercero.

Al incurrir en la situación contemplada en el párrafo anterior, el **MANDATARIO INMOBILIARIO** quebranta la esencia misma del contrato de mandato, y en consecuencia desconoce el derecho que tiene el **MANDANTE INMOBILIARIO** de elegir una persona de su **entera confianza** para que ejerza la administración de sus inmuebles.

La ausencia de vigilancia y regulación por parte de las autoridades para con los administradores inmobiliarios propician un escenario en que se facilitan las conductas que ponen en entre dicho los derechos del **MANDANTE INMOBILIARIO**; haciendo la salvedad del filtro aplicado por las autoridades municipales cuando se trata de contratos de arrendamiento de vivienda urbana.

El artículo 888 del código de comercio contempla las diferentes formas en las que se puede y debe celebrar la cesión de contratos mercantiles<sup>75</sup>. La misma se puede hacer de forma verbal o escrita, al igual que la celebración del contrato de mandato.

---

terminación de los negocios jurídicos se debe contemplar, en todo caso y como punto de partida, que tales actos se encuentran cobijados por la Constitución Política y, por supuesto, por las leyes que rigen el acto jurídico.

75 Decreto 410 de 1971 art 888- La sustitución podrá hacerse por escrito o verbalmente, según que el contrato conste o no por escrito. Si el contrato consta en escritura pública, la cesión podrá hacerse por escrito privado, previa autenticación de la firma del cedente, si ésta no es auténtica o no se presume tal, pero no producirá efectos respecto de terceros mientras no sea inscrita en el correspondiente registro. Si el contrato consta en un documento inscrito que, a pesar de no ser título-valor, esté otorgado o tenga la cláusula "a la orden" u otra equivalente, el endoso del documento bastará para que el endosatario se sustituya al endosante en las relaciones derivadas del contrato.

Ahora bien, como lo hemos reiterado varias veces en el presente texto, del contrato de mandato se presume la **especial confianza** depositada por el **MANDANTE** en su **MANDATARIO**; particularmente en el contrato de mandato inmobiliario sucede que las calidades mismas del **MANDATARIO** son las que atraen al propietario para confiarle la administración de sus inmuebles.

Aun cuando ocurra la cesión de posición contractual en el contrato de mandato inmobiliario entre sujetos de calidades similares, la estructura misma del contrato de mandato general contradice dicha posibilidad, esto en cuanto se ha dicho que este contrato el más consensual de todos.

No por nada, el contrato estudiado adquiere la connotación mencionada, especialmente en el sector económico en el que se centra nuestra atención, el inmobiliario; pasa que a razón de la cesión de posición contractual, un **MANDANTE** podría terminar relacionado con un total **desconocido** que administra su dinero.

Como ya se había dicho, el contrato de mandato inmobiliario por ser de naturaleza mercantil se rige por lo estipulado en el código de comercio y no en el código civil; y por ser este un contrato de ejecución periódica o sucesiva se contempla la posibilidad de que cada una de las partes contractuales pueda hacerse sustituir por un tercero.<sup>76</sup>

Una de las principales implicaciones de la cesión de contratos es la contemplada en el artículo 895 de este mismo código *“La cesión de un contrato implica la de las acciones, privilegios y beneficios*

---

76 Decreto 410 de 1971 Artículo 887- En los contratos mercantiles de ejecución periódica o sucesiva cada una de las partes podrá hacerse sustituir por un tercero, en la totalidad o en parte de las relaciones derivadas del contrato, sin necesidad de aceptación expresa del contratante cedido, si por la ley o por estipulación de las mismas partes no se ha prohibido o limitado dicha sustitución. La misma sustitución podrá hacerse en los contratos mercantiles de ejecución instantánea que aún no hayan sido cumplidos en todo o en parte, y en los celebrados *intuitu personae*, pero en estos casos será necesaria la aceptación del contratante cedido.

*legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato; pero no transfiere los que se funden en causas ajenas al mismo, o en la calidad o estado de la persona de los contratantes.*”<sup>77</sup>

Es decir, las calidades propias de cada sujeto no se transfieren en la eventual cesión de la posición contractual en materia mercantil, situación que, al ser contrastada con las características mismas del contrato de mandato, el cual se celebra específicamente por las calidades que ostenta el **MANDATARIO**, invalidaría esta posibilidad.

Aun cuando el **MANDATARIO**, en su calidad de cedente, realice efectivamente el proceso de notificación de cesión de contrato mercantil al **MANDANTE**<sup>78</sup> en nuestro concepto el contrato de mandato inmobiliario no puede ser cedido y no está llamado a producir ningún efecto entre el nuevo administrador inmobiliario y el **MANDANTE**.

Lo que surge en ocasión de la cesión de la posición contractual del **MANDATARIO** es una causal de terminación del contrato de mandato inmobiliario, puesto que se dejan a un lado las calidades mismas por las cuales se escogió ese **MANDATARIO** y no otro, y la estricta puesta en común de voluntades entre los sujetos contractuales.

Debe entonces el **MANDATARIO** inmobiliario notificar al **MANDANTE** para que este tenga la opción de celebrar un nuevo contrato de mandato con el nuevo **MANDATARIO** que este le ofrece y ante una respuesta negativa, ceder su posición contractual en los negocios que haya celebrado

---

77 Decreto 410 de 1971 Artículo 895 - La cesión de un contrato implica la de las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato; pero no transfiere los que se funden en causas ajenas al mismo, o en la calidad o estado de la persona de los contratantes.

78 Decreto 410 de 1971 artículo 892- El contratante cedido no podrá cumplir válidamente en favor del cedente las prestaciones derivadas del contrato cedido, una vez notificada o aceptada la cesión o conocido el endoso. Si el cedente recibe o acepta tales prestaciones sin dar al contratante cedido aviso de la cesión o endoso del contrato, incurrirá en las sanciones previstas en el Código Penal para el delito de estafa.



en nombre del **MANDANTE**, esto en el marco del ejercicio de la administración inmobiliaria, devuelta al **MANDANTE**.

## V. CONCLUSIONES

Para ser uno de los sectores económicos más concurridos, extendidos, antiguos y, en nuestro concepto, importantes del país, la regulación jurídica en materia de administración inmobiliaria es considerablemente escasa.

La cesión del contrato de mandato inmobiliario en Colombia es contraria a derecho, premisa resultante del análisis realizado a las normas existentes y debido a la ausencia de jurisprudencia; tomando en consideración que ante la inexistencia de una reglamentación específica es necesario acudir a figuras generales, como la cesión de contratos mercantiles o el contrato de mandato general.

Ceder la posición contractual en el contrato de mandato inmobiliario fractura la esencia misma de este, dejando a un lado una de las características más importantes de las que se predicán de este contrato, como lo es la “*intuitu personae*”.

El contrato de mandato inmobiliario en Colombia es un instituto jurídico no regulado, que se usa a diario por agencias inmobiliarias, determinado en la mayoría de sus aspectos por lo que se suele hacer, es decir por la práctica diaria y por la adecuación limitada de figuras jurídicas más generales.

Las empresas inmobiliarias venden su cartera, compuesta por los contratos de mandato inmobiliario y arrendamiento que han celebrado en virtud de las facultades que les han sido concedidas, algunas veces desconociendo los derechos del **MANDANTE** inmobiliario y configurándose un abuso del derecho.

La vigilancia y supervisión que realizan las autoridades municipales es insuficiente y hacen falta mayores garantías para los propietarios que consignan sus inmuebles en un administrador inmobiliario determinado y no esperan terminar legalmente vinculados con un desconocido.

Existen conductas por parte de los **MANDATARIOS INMOBILIARIOS** que constituyen abuso del derecho, tales como la vinculación vitalicia con el propietario y el establecimiento de sanciones pecuniarias que carecen de sentido, en el entendido de que privan al **MANDANTE** del acceso a los inmuebles de su propiedad en virtud de un contrato de mandato inmobiliario.

En la práctica se dejan a un lado desarrollos normativos extensos como el del contrato de mandato, al que autores como BOHORQUEZ ORDUZ o BONIVENTO FERNANDEZ han dedicado textos completos, desconociendo tal y como lo hemos dicho, la esencia misma del contrato de mandato.

### **PROYECTO DE LEY N° 124 DE 2017**

Por último, es importante resaltar la existencia del proyecto de ley N° 124 de 2017 impulsado por la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz, (Fedelonjas), que a través del articulado que éste contiene busca entre otras cosas profesionalizar a quienes pretendan (sean personas naturales o jurídicas) fungir como intermediarios inmobiliarios a través de contratos como Corretaje o Mandato Inmobiliario. De resultar próspero el proyecto de ley en mención, se regularán las funciones administrativas que desempeñen los **MANDATARIOS** inmobiliarios, y se creará el Registro obligatorio de los mismos, haciendo que el cumplimiento de sus obligaciones sea vigilado y garantizado.

Por otra parte, es necesario destacar que dentro del articulado del proyecto de ley 124 de 2017, específicamente en el art. 31 contempla la **CESION DEL CONTRATO DE MANDATO INMOBILIARIO**, cuyo texto señala:

“El mandato inmobiliario será desempeñado personalmente por el mandatario, **quien no podrá ceder su cometido sin autorización expresa. PARAGRAFO: En caso de pretender la cesión del contrato de mandato, el mandatario deberá notificar al mandante su intención mediante comunicación escrita enviada por correo certificado. El mandante tendrá un término de cinco (5) días calendario para oponerse a la cesión, so pena de que su silencio sea entendido como aceptación.**” (art. 31) (Negrilla fuera de texto) (Proyecto de ley Nª 124 de 2017, Senado de la República de Colombia)

Desde luego, es necesario esperar con el tiempo a que se apruebe o rechace el proyecto de ley mencionado. Sin embargo, nos permite una vez más comprender los vacíos existentes en las normas y la jurisprudencia, relacionados a la cesión del contrato de Mandato Inmobiliario en Colombia y el posible abuso antes explicado por parte del **MANDATARIO** quien en la venta de cartera no tiene en consideración la opinión o consentimiento del **MANDANTE** inmobiliario, rompiendo totalmente la característica de “intuitu personae” que contiene el contrato de mandato con él celebrado.

## **BIBLIOGRAFIA**

Ley 1579 de 2012- Código Civil Colombiano.

Decreto 410 de 1971- Código de Comercio Colombiano

Proyecto de Ley N° 124 de 2017, Senado de la República de Colombia.

BOHORQUEZ, O. Antonio. “DE los negocios jurídicos en el derecho privado colombiano – De algunos contratos en particular. Volumen 3, segunda edición”. Ediciones doctrina y ley LTDA. Bogotá, 2014.

GOMEZ, E. Cesar. “De los principales contratos civiles – cuarta edición” Editorial Temis, Bogotá. 2008

BONIVENTO, F. José. “De los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales– decimoséptima edición” librería ediciones del profesional LTDA, Bogotá. 2008

BONIVENTO, F. José. “De los principales contratos civiles y comerciales– octava edición – tomo II” librería ediciones del profesional LTDA, Bogotá. 2009

CASTRO, de C. Marcela. “Derecho de las obligaciones – tomo II” Editorial Temis, Bogotá. 2013