

CONTRATO DE MANDATO - Definición legal / CONTRATO DE MANDATO - efectos / REPRESENTACION - Efectos / MANDATO OCULTO - Noción / MANDATO SIN REPRESENTACION - Noción / CONTRATO DE MANDATO - Naturaleza / CONTRATO DE MANDATO - Revocable

En relación con el contrato de mandato, se observa que el mismo es definido por el Código Civil, art. 2142, como aquel 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, y el Código de Comercio se refiere al mismo, en el artículo 1262, manifestando que 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. Por su parte, el artículo 1505 del Código Civil, establece que lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo; y por su parte, el artículo 833 del C.Co., dispone que los negocios jurídicos propuestos o celebrados por el representante en nombre del representado, dentro del límite de sus poderes, producirán directamente efectos en relación con éste, regla que no se aplicará a los negocios propuestos o celebrados por intermediario que carezca de la facultad para representar. Conforme a lo dispuesto por el artículo 2177 del Código Civil, el mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar a su propio nombre o al del mandante; pero si contrata a su propio nombre, no obliga respecto de terceros al mandante; se da entonces, el denominado mandato oculto. Contrario sensu, cuando el mandatario da a conocer su condición de simple intermediario y descubre que en realidad el negocio se hace a nombre del mandante, es éste finalmente, quien asume las obligaciones y compromisos surgidos de aquel y así mismo, quien adquiere los derechos que se deriven para esa parte del negocio jurídico celebrado con el tercero; existe entonces, "...un vínculo directo entre el mandante y el tercero, que permitía el nacimiento de prestaciones del uno en favor del otro y, consecuentemente, la posibilidad de accionar el mandante de manera directa para obtener del tercero la satisfacción de las obligaciones generadas del contrato celebrado entre éste y el mandatario". El mandato, es esencialmente revocable; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2189 del Código Civil y 1279 del Código de Comercio, el mandato puede terminar por revocación que del mismo haga el mandante, sin perjuicio de las consecuencias que de tal revocación se deriven para las partes en cuanto a las obligaciones que surjan a su cargo. Nota de Relatoría: Ver Sentencia del 28 de agosto de 1997, Expediente 10.315.

REVOCATORIA DEL MANDATO - Excepciones / CONTRATO DE MANDATO - Revocatoria. Terceros / REVOCATORIA DEL MANDATO - Efectos / REVOCATORIA DEL MANDATO - Terceros / CONTRATO DE MANDATO - terminación. Terceros

El artículo 1279 del C.Co., establece la procedibilidad de la revocatoria del mandato, con dos excepciones: 1) Que se haya pactado la irrevocabilidad, o 2) que el mandato se haya conferido también en interés del mandatario o de un tercero; no obstante, la norma también establece que en todo caso, se podrá revocar el mandato por justa causa, lo que quiere decir que el mandante podrá hacerlo mediante un acto unilateral suyo, luego de determinar él mismo, la justicia de la causa, decisión que sólo podrá discutirse judicialmente, en proceso que se instaure luego de consumada la revocación. También expresa el referido Código, que "...En todos los casos de revocación abusiva del mandato", es decir, sin mediar justa causa, y existiendo o no pacto de no revocación o interés del mandatario o de un tercero, "...quedará obligado el mandante a pagar al

mandatario su remuneración total y a indemnizar los perjuicios que le cause” (art. 1280), “...y no solamente a él sino al tercero, para completar la proposición que corresponde a las hipótesis del precepto anterior. Luego la revocación debe cumplirse, aunque se haya hecho abusivamente en todos los casos previstos, y el mandante deberá ser condenado a pagar los honorarios estipulados o usuales, y a indemnizar los perjuicios, si es que ni siquiera pudo comprobar justa causa para desconocer la renuncia suya, o los intereses ajenos vinculados al negocio”. Es claro entonces, que quien confiere el mandato, puede así mismo dejarlo sin efectos, es decir revocarlo, obviamente con la carga de asumir las consecuencias de dicha decisión. Conforme a lo anterior, se entiende entonces, que la decisión de terminación del mandato debe ser puesta en conocimiento de los terceros para efectos de prevenir el surgimiento de obligaciones a cargo del mandante, a partir de las actuaciones de quien ya no es su mandatario; de igual manera, el tercero que, teniendo conocimiento de la terminación del mandato acepte negocios con quien ya no es mandatario, no estará obrando de buena fe y por lo tanto, deberá asumir las consecuencias negativas de su actuación, puesto que el antiguo mandante no asumirá ninguna obligación frente a él; dicho en otras palabras, una vez enterado el tercero de la desaparición del mandato, debe abstenerse de adelantar cualquier negociación tendiente a vincular al mandante, con quien ya no ostenta la calidad de mandatario.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Revocatoria del mandato. Efectos / REVOCATORIA DEL MANDATO - Contrato de arrendamiento. Efectos

Las decisiones y actos que pudiera ejecutar la sociedad Vargas Nicholl's Ltda. en relación con el inmueble arrendado a la Fiscalía General de la Nación, dependían de la subsistencia del mandato que le había sido otorgado por la sociedad mandante, propietaria del bien. Desde el punto de vista de la relación comercial trabada entre la Fiscalía General de la Nación y el arrendador del inmueble, es claro que la entidad pública estaba obligada a acatar las decisiones que, en materia de su propia representación, tomara la sociedad propietaria del bien, puesto que se trata de asuntos propios del giro normal societario, en el que no pueden tener injerencia alguna terceros ajenos a dicha persona jurídica. De tal manera que, si la propietaria del bien, sociedad Inversiones S.L. Ltda., acreditó ante la Fiscalía General de la Nación el cambio de representante legal y así mismo le informó, a través del recién designado, que la sociedad Vargas Nicholl's Ltda. ya no era su representante en el negocio de arrendamiento del inmueble por cuanto hubo cambio de administrador del bien -es decir, que había revocado el mandato en virtud del cual aquella actuaba a su nombre-, mal haría la entidad pública en desconocer tal decisión, y persistir en abonar los cánones de arrendamiento a quien ya no obraba como mandatario del propietario del bien, único destinatario del pago de tal contraprestación. Se reitera en este punto que, como ya se observó, las partes del contrato de arrendamiento lo eran, de un lado, el arrendador, constituido por el propietario del bien, que concurrió sin embargo a través de un mandatario designado para ello; y de otro lado, el arrendatario, que en este caso fue la entidad pública demandada; la participación de la sociedad Vargas Nicholl's Ltda. en el referido negocio jurídico, que suscribió su representante legal, se dio únicamente en virtud de su calidad de mandataria de la sociedad Inversiones S.L. Ltda., razón por la cual, terminado el mandato, dejaba de representar al arrendador en el respectivo contrato de arrendamiento, del cual ella en realidad, no era la parte arrendadora como tal. Ahora bien, debe tenerse en cuenta que el nacimiento, desarrollo y terminación de la relación contractual existente entre el mandante, sociedad Inversiones S.L. Ltda. y el mandatario, sociedad Vargas Nicholl's Ltda., se rigen por las normas del derecho privado exclusivamente, puesto que se trata de dos personas de la misma

naturaleza, y por lo tanto los litigios y controversias que entre ellas puedan surgir, son de competencia de la jurisdicción ordinaria. Y no resulta procedente trasladar a la Fiscalía General de la Nación, las consecuencias de los posibles incumplimientos que se hayan podido presentar en aquella relación negocial, puesto que, como ya se dijo, frente a la entidad estatal, el contrato de arrendamiento la obligaba fundamentalmente con la propietaria del bien arrendado, que era así mismo, la destinataria del pago de los cánones de arrendamiento.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO - Pago. Tercero de buena fe / BUENA FE - Presunción

Se observa que conforme a lo dispuesto por el artículo 1634 del Código Civil, para que el pago de una obligación sea válido, el mismo debe hacerse al acreedor mismo o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro; y ya se vio cómo, la sociedad Inversiones S.L. Ltda., mediante el contrato de administración del bien de su propiedad y objeto del contrato de arrendamiento celebrado con la Fiscalía, autorizó a la sociedad administradora para recibir el pago de los cánones de arrendamiento, pago que recibía, obviamente, a nombre de la propietaria del bien arrendado. La misma norma, en su inciso segundo, establece que “El pago hecho de buena fe a la persona que estaba entonces en posesión del crédito, es válido, aunque después aparezca que el crédito no le pertenecía; y en el presente caso, de los documentos aportados por el representante legal de la sociedad Inversiones S.L. Ltda. a la Fiscalía General de la Nación en su momento, se evidenciaba que la nueva administradora del bien arrendado era la sociedad Viviendas y Mercadeo Inmobiliaria Ltda., quien por lo tanto actuaría como mandataria de aquella y estaría autorizada para recibir en su nombre, el pago de los cánones de arrendamiento que se produjeran en el futuro, a partir de su designación como tal. En consecuencia, resultan válidos los pagos que la entidad efectuó a favor de la sociedad Inversiones S.L. Ltda., propietaria del bien arrendado, así los mismos se hubieran producido a través de una persona distinta de la sociedad demandante, porque al menos aparentemente, aquella nueva administradora fue designada legalmente por su mandante con la facultad de recibir. La buena fe se presume (art. 83, C.P.), y en el presente caso, no obra prueba alguna que apunte a desvirtuar esta presunción en relación con las actuaciones de la Fiscalía General de la Nación, en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales derivadas del arrendamiento del bien inmueble de propiedad de la sociedad Inversiones S.L. Ltda..

CONSEJO DE ESTADO

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCION TERCERA

Consejero ponente: RAMIRO SAAVEDRA BECERRA

Bogotá D.C., cuatro (4) de diciembre de dos mil ocho (2008)

Radicación número: 25000-23-26-000-1996-02923-01(15937)

Actor: SOCIEDAD VARGAS NICHOLL'S LTDA.

Demandado: NACION-FISCALIA GENERAL DE LA NACION

Resuelve la Sala el recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la sentencia del 23 de julio de 1998, por la cual el Tribunal Administrativo de Cundinamarca, Sección Tercera, negó las pretensiones (Fls. 91 a 105, c. ppal).

ANTECEDENTES PROCESALES

1. La Demanda

Fue presentada el 4 de octubre de 1996 (Folios 3 a 11 c. ppal), a través de apoderado y en ejercicio de la acción contractual, por la Sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.**, y en ella se plantearon las siguientes:

1.1. Pretensiones:

“PRIMERA. - Que es legalmente existente el contrato administrativo de arrendamiento celebrado entre la sociedad VARGAS NICHOLL'S LTDA, como arrendadora y la entidad pública denominada FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN - DIRECCIÓN NACIONAL ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA - como arrendataria, el día primero (1) de enero de mil novecientos noventa y cinco (1995);

SEGUNDA. - Que la entidad arrendataria, **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN - DIRECCIÓN NACIONAL ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA** - al haber dejado de cumplir sus obligaciones con el pago del arrendamiento pactado, **INCUMPLIÓ** el mencionado contrato;

TERCERA. - Que al no haberse comunicado por ninguno de los contratantes la voluntad de darlo por terminado, el contrato a que se refiere la declaración primera se encuentra vigente en virtud de la prórroga acordada con las consecuenciales prestaciones de orden público;

Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se

CONDENE:

A la **FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN –DIRECCIÓN NACIONAL ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA** - a pagar a la sociedad VARGAS NICHOLL'S LTDA., el valor de los arrendamientos causados desde el

mes de diciembre de mil novecientos noventa y cinco (1995) y hasta cuando permanezca vigente el contrato de arrendamiento celebrado. El pago pretendido se refiere a los siguientes conceptos:

Mes		valor
Diciembre	1995	\$ 4'100.000,00
Enero	1996	\$ 4'897.000,00
Febrero	1996	\$ 4'897.000,00
Marzo	1996	\$ 4'897.000,00
Abril	1996	\$ 4'897.000,00
Mayo	1996	\$ 4'897.000,00
Junio	1996	\$ 4'897.000,00
Julio	1996	\$ 4'897.000,00
Agosto	1996	\$ 4'897.000,00
Septiembre	1996	\$ 4'897.000,00

Las condenas anteriores hacen referencia a los meses causados y no pagados.

Se tendrá en cuenta así mismo que la causación es periódica y su consecuente pago.

Y que, en caso de prorrogarse nuevamente el contrato, para la vigencia de 1997, el costo del arrendamiento será el valor vigente más el reajuste previsto dentro del contrato”

1.2. Hechos:

Como fundamento de las pretensiones, la parte actora expuso, en resumen, los siguientes hechos:

1. - La sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.**, cuyo objeto social es principalmente la administración de bienes inmuebles propios y ajenos y el arrendamiento de inmuebles, celebró con la sociedad Inversiones S.L. Ltda., representada por la señora INES LEAL DE SALOMON, y con ésta última como persona natural, el 21 de junio de 1988, un contrato de Administración del inmueble ubicado en la Cra. 13 No. 18-34/36/38 Edificio el Cometa, el cual se encuentra vigente.

En virtud del anterior contrato, el 1º de enero de 1995 la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.** celebró contrato de arrendamiento con la **Fiscalía General de la Nación –Dirección Nacional Administrativa y Financiera** - sobre el referido inmueble: “... pisos 2, 3 y 4 del edificio marcado en sus puertas de entrada con los números 18-34/36/38 de la actual nomenclatura urbana de Santafé de Bogotá, junto con todas sus mejoras, usos, costumbres, anexidades y

dependencias, servicios públicos y servidumbres activas existentes” y con los lindero, cabida y dependencias allí descritos.

En el referido contrato, se pactó como valor mensual del arrendamiento, la suma de CUATRO MILLONES CIENTO MIL PESOS (4'100.000,00), pagaderos dentro del respectivo periodo mensual y como vigencia del contrato, 12 meses contados desde el 1º de enero de 1995, pudiendo darle terminación unilateral mediante aviso anticipado de 30 días y en caso de no comunicarse dicha terminación, se entendería prorrogado automáticamente por el mismo tiempo, reajustado en el 100% del IPC certificado por el DANE.

Sin mediar justificación alguna, la entidad arrendataria dejó de cumplir con su obligación de pagar el canon de arrendamiento y tampoco devolvió el inmueble una vez vencido el término pactado, por lo cual continúa usufructuando el bien.

Aparentemente, la arrendataria firmó contrato adicional con la sociedad propietaria del inmueble, pero representada por otra persona, a pesar de que el contrato de representación suscrito con la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.** continúa vigente pues no ha sido terminado por las partes ni ha sido declarado nulo, circunstancia que se puso en conocimiento de la arrendataria, advirtiéndole sobre la improcedencia de la terminación de tal contrato de administración, y requiriéndola para que efectuara los pagos debidos por el contrato de arrendamiento.

La entidad respondió que se había suscrito contrato adicional con el nuevo representante legal de la empresa propietaria.

La actora cumplió con los requerimientos de los arts. 2034 y 2035 del CCC, y agotó la vía gubernativa, “...pues en forma permanente y reiterada se solicitó el pago obteniéndose la negativa a tales solicitudes”.

Conforme a lo anterior, la arrendataria se encuentra en mora de pagar los arrendamientos causados desde diciembre de 1995 hasta la fecha de presentación de la demanda, a pesar de que la arrendadora ha cumplido con su obligación de presentar las cuentas de cobro para su respectivo pago.

Finalmente, advierte que de acuerdo con lo pactado en el contrato, es su deseo continuar con la vigencia del contrato pues la Administración a ella confiada no ha sido revocada y el contrato de arrendamiento, es legal y obliga a las partes.

2. Actuación Procesal.

2.1. - El auto admisorio de la demanda, del del 21 de octubre de 1996, fue notificado a la **Fiscalía General de la Nación** a través del Jefe de la Oficina Jurídica (fls. 19 y 21, cdno ppl)

2.3. En la oportunidad procesal correspondiente, la parte demandada contestó la demanda, en la que aceptó algunos hechos y negó otros, solicitando que se negaran las pretensiones puesto que si bien la actora era administradora del bien objeto del contrato de arrendamiento, la propietaria del mismo dio por terminado ese contrato de administración y por lo tanto, la **Fiscalía** continuó cancelando el canon de arrendamiento a través del nuevo administrador, que según comunicación enviada a la entidad por el nuevo representante legal de la sociedad INVERSIONES S.L. LTDA. el 2 de agosto de 1995, es la firma VIVIENDAS Y MERCADEO INMOBILIARIA LTDA. (fl. 29, cdno. ppl); sostuvo el demandado que:

“Por lo anterior, la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, se vio abocada a modificar el contrato No. 02/95, dado que a voluntad del propietario del bien tomado en arrendamiento, prima sobre cualquier discrepancia particular, ajena a la relación contractual y que debe ser dirimida en otra instancia distinta a la institucional. Suscribe en consecuencia la la ‘MODIFICACION No. 001 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE SECCIONAL ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DE SANTAFE DE BOGOTA NUMERO 002 DE 1995, CELEBRADO ENTRE LA FISCALIA GENERAL DE LA NACION y VARGAS NICHOLL’S LTDA, con fecha 1º de diciembre de 1995.

Amén de lo expuesto, las obligaciones de la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, para con la firma VARGAS NICHOLL’S LTDA, cesaron el 30 de noviembre de 1995, en virtud a que por voluntad expresa, de quien tenía la facultad de disponer del bien y de determinar quién le administraba sus bienes decidió que la Entidad que represento debía continuar con lo pactado en el contrato No. 02/97 (sic) con la firma VIVIENDA Y MERCADEO INMOBILIARIA LTDA. (...).”

2.5. En la oportunidad procesal correspondiente, la parte actora presentó alegatos de conclusión en los cuales reiteró los argumentos expuestos a lo largo

del proceso, sobre la existencia del contrato de arrendamiento entre la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.** en calidad de arrendadora y la **Fiscalía General de la Nación** como arrendataria, y el incumplimiento de la entidad respecto de su obligación de pagar los cánones de arrendamiento cuyo reconocimiento se reclama en el **sub-lite** (fl.74, cdno ppl).

3. Sentencia de Primera Instancia.

El Tribunal Administrativo de Cundinamarca negó las pretensiones, por cuanto consideró que al haber revocado el propietario del inmueble el mandato contenido en el contrato de administración celebrado con la sociedad actora, la entidad demandada tenía la obligación de aceptar la voluntad de la sociedad propietaria del inmueble y debía pagar los cánones de arrendamiento a la persona por ésta indicada (fls. 91 a 104, cdno ppl).

4. Recurso de Apelación

Fue interpuesto en tiempo por la parte demandante con el objeto de que se revoque el fallo de primera instancia y en su lugar se acceda a las pretensiones de la demanda, al considerar que *“...se ha incurrido en errores de hecho en la apreciación de la prueba al declarar como ciertos hechos que no fueron probados y al desconocer hechos probados no declarados, y a la falta de aplicación de normas...”*, refiriéndose a la falta de prueba de la terminación del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, la cesión de la posición contractual del arrendador, etc.; y la falta de aplicación de las normas relativas al contrato de arrendamiento y la responsabilidad contractual, las reglas comerciales aplicables al contrato de arrendamiento de establecimientos comerciales y al contrato de cesión de posición contractual, las normas sobre nulidad y terminación contractual, etc.. (Fol. 110, c. ppal)

Sostuvo el apelante:

“Entre los errores manifiestos en la apreciación de la prueba, en el caso en estudio tenemos:

- a) Dar por demostrada la TERMINACION del contrato celebrado entre la sociedad VARGAS NICHOLL'S LTDA como arrendadora y la FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN como arrendadora (sic).

- b) Considerar válido un contrato de arrendamiento suscrito por persona distinta a la demandante, desconociendo el contrato en el cual mi representada es parte ARRENDADORA.
- c) Declarar demostrada LA CESION DE LA POSICION CONTRACTUAL DEL ARRENDADOR entre la SOCIEDAD VARGAS NICHOLL'S LTDA y la sociedad INVERSIONES S.L. LTDA.
- d) Declarar demostrada LA CESION DE POSICION CONTRACTUAL DEL ARRENDADOR entre la sociedad INVERSIONES S.L. LTDA y la sociedad VIVIENDAS Y MERCADEO INMOBILIARIA LTDA.
- e) Declarar demostrada la POSICION CONTRACTUAL de la PROPIETARIA DEL INMUEBLE dado en arrendamiento, sin denunciar el pleito.
- f) Desconoce la NULIDAD ABSOLUTA POR OBJETO ILICITO en el nombramiento del REPRESENTANTE LEGAL de la sociedad INVERSIONES S.L. LTDA., y de los actos y contratos realizados por éste, sin haber sido citado al proceso o habersele denunciado el pleito.
- g) Desconoce la imposibilidad e improcedencia de la parte que represento, para denunciar el pleito, ya que la prueba al menos sumaria, la poseía LA DEMANDADA.
- h) Dio por demostrado el pago de los cánones de arrendamiento válidamente”.

5. Actuación en segunda instancia

5.1. El recurso de apelación fue admitido mediante providencia del 12 de marzo de 1999, y se dispuso el traslado para alegatos finales por auto del 10 de mayo del mismo año (Fls. 118 y 120, cdno. ppal)

5.2. En la oportunidad procesal correspondiente, sólo intervino la parte demandada, reiterando los argumentos de defensa expuestos a lo largo del proceso, en el sentido de que lo que se presentó fue la revocatoria del mandato que le había concedido la sociedad **S.L. Ltda.** a la sociedad demandante, la cual, de haber sido abusiva, conduciría a la obligación de esta última de indemnizarle los perjuicios a aquella; y que “...*el mandante al encargar la gestión está comprometiendo su patrimonio, su interés y su responsabilidad, como si fuera un acto celebrado directamente por él, ya que el mandatario no hace más que emitir declaración de voluntad en su nombre*”. (Fl. 122, cdno. ppal).

5.3. La Señora Consejera **Myriam Guerrero de Escobar**, presentó impedimento para participar en la decisión del presente asunto, por cuanto intervino en la concesión del recurso de apelación contra la Sentencia de primera instancia, en su calidad de magistrada del Tribunal Administrativo de Cundinamarca; por encontrarlo ajustado a derecho, la Sala aceptó el referido impedimento (fls. 160 y 163, cdno ppl).

CONSIDERACIONES DE LA SALA

La Sala confirmará la sentencia de primera instancia, con fundamento en las siguientes consideraciones:

I- Competencia.

El Consejo de Estado es competente para decidir el recurso de apelación interpuesto por la parte actora, en proceso de doble instancia¹, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 129 del C. C. A., modificado por el artículo 37 de la Ley 446 de 1998 y el artículo 75 de la Ley 80 de 1993, vigente para la fecha de presentación de la demanda, 4 de octubre de 1996.

II- Las pretensiones.

La demanda busca que se declare la existencia de un contrato de arrendamiento entre la **Fiscalía General de la Nación** y la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.** así como su incumplimiento, y como consecuencia de tales declaraciones, que se condene a la entidad demandada a pagar los cánones de arrendamiento debidos desde que incurrió en el incumplimiento y hasta la fecha de la sentencia.

En consecuencia, resulta necesario en primer lugar, establecer los hechos que aparecen debidamente acreditados en el plenario, para analizar luego la procedencia o no de las pretensiones.

2.1. Hechos probados.

Advertencia previa:

¹ Al efecto cabe tener en cuenta que el actor estima que se le causaron perjuicios que ascienden a suma superior a \$ 40.000.000,00, suma muy superior a la exigida a la fecha de la presentación de la demanda para que el proceso fuese de doble instancia (\$9.610.000)

La Sala tendrá en cuenta aquellos documentos que cumplen con los requisitos legales para ser valorados, puesto que se aportaron algunas copias que carecen de los mismos, como es la fotocopia de un documento público proveniente supuestamente de la Superintendencia de Sociedades, que, sin embargo, no fue autenticado por dicha entidad; así mismo, se aportaron copias de actas de junta de socios de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, las cuales no aparecen suscritas por éstos, por lo tanto no hay tampoco certeza sobre su autenticidad² (fls. 73 y sgtes, fl. 87 y sgtes., cdno 2).

Aclarado lo anterior, en el plenario aparecen debidamente probados, los siguientes hechos, relevantes para la litis:

2.1.1. El 21 de junio, la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, representada por **Inés L. de Salomón** y esta misma señora como persona natural, en su calidad de “propietarios”, celebraron “Contrato de Administración” de inmueble con la sociedad **Vargas Nicholl’s Ltda.**, con Registro de Arrendador No. 619 otorgado por la Superintendencia de Industria y

² El C.P.C., aplicable en los procesos contencioso administrativos por expresa remisión del artículo 168 del CCA, establece:

“**Artículo 252.** Modificado Dcto 2282 de 1989. Documento auténtico. Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito o firmado. El documento público se presume auténtico [se entiende que el original], mientras no se compruebe o contrario mediante tacha de falsedad.

El documento privado es auténtico en los siguientes casos:

1. Si ha sido reconocido ante el juez o notario, o si judicialmente se ordenó tenerlo por reconocido.
2. Si fue inscrito en un registro público a petición de quien lo firmó.
3. si habiéndose aportado a un proceso y afirmado estar suscrito, o haber sido manuscrito por la parte contra quien se opone, ésta no lo tachó de falso oportunamente, o los sucesores del causante a quien se atribuye dejaren de hacer la manifestación contemplada en el inciso segundo del artículo 289.

Esta norma se aplicará también a las reproducciones mecánicas de la voz o de la imagen de la parte contra quien se aducen, afirmándose que corresponde a ella.

4. Si fue reconocido implícitamente de conformidad con el artículo 276.
5. Si se declaró auténtico en providencia judicial dictada en proceso anterior, con audiencia de la parte contra quien se opone en el nuevo proceso, o en la diligencia de reconocimiento de que trata el artículo 274. (...)”

Artículo 254. Modificado Dcto Ley 2282 de 1989, artículo 1, numeral 117. Valor probatorio de las copias. Las copias tendrán el mismo valor probatorio del original, en los siguientes casos:

1. Cuando hayan sido autorizadas por notario, director de oficina administrativa o de policía, o secretario de oficina judicial, previa orden del juez, donde se encuentre el original o una copia autenticada.
2. Cuando sean autenticadas por notario, previo cotejo con el original o la copia autenticada que se le presente.
3. Cuando sean compulsadas del original o de copia autenticada en el curso de inspección judicial, salvo que la ley disponga otra cosa.”

Comercio, respecto de los siguientes inmuebles: El ubicado en la Carrera 13 # 18-34/36/38 Edificio El Cometa; y Cra. 7 # 24-81 local 103. En este contrato, se estipuló (fl. 2, cdno 2):

“PRIMERA: El inmueble que se consigna, se aclara es de exclusiva propiedad de la misma y se obliga a presentar fotocopia de la escritura **y lo entrega para que lo Arriende el ADMINISTRADOR por cuenta y riesgo del PROPIETARIO.**

(...)

SEGUNDA: En desarrollo de este Contrato EL PROPIETARIO autoriza:

(...)

B) A fijar libremente el ADMINISTRADOR los cánones de arrendamiento, salvo instrucciones escritas del PROPIETARIO.

C) A celebrar los Contratos de Arrendamiento bajo las garantías que a juicio DEL ADMINISTRADOR sean oportunas y con los plazos que considere convenientes.

D) A cobrar a los Arrendatarios el valor de los arrendamientos y una vez recibidos entregarlos al propietario mensualmente.

E) A descontar de los Arrendamientos recibidos la comisión que corresponde al ADMINISTRADOR de acuerdo al presente mandato.

(...)

OCTAVA: Cuando el (los) PROPIETARIO (s) directamente y sin intervención del ADMINISTRADOR entregaren o recibieren del inquilino el (los) inmueble (s), exonerarán al ADMINISTRADOR de cualquier perjuicio que reciban por estos motivos. NOVENA: El término de duración del presente contrato es de un (1) año y para darse por terminado deberá el PROPIETARIO avisar al ADMINISTRADOR por escrito con noventa (90) días antes de su vencimiento. De no existir este aviso se considerará prorrogado indefinidamente, pudiendo darse por vencido noventa (90) días después de la fecha en que alguna de las partes notifique a la otra, por escrito, su deseo al respecto. **En caso de terminación de él, el PROPIETARIO se compromete a respetar los contratos de arrendamiento y sus prórrogas que el ADMINISTRADOR haya perfeccionado en desarrollo del presente documento.** DECIMA: En caso de que a la cancelación del presente contrato estuvieren vigentes uno o más documentos de arrendamientos, el PROPIETARIO reconocerá al ADMINISTRADOR la comisión que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho (s) contrato (s) de arrendamiento. (...) DUODECIMA: El PROPIETARIO se compromete a pagarle al ADMINISTRADOR un 8% del valor recaudado cada mes”.

2.1.2. El 1º de enero de 1995, la **Fiscalía General de la Nación** celebró Contrato Estatal de Arrendamiento de Inmueble Seccional Administrativa y Financiera de Santafé de Bogotá No. 002, con la sociedad **Vargas Nicholl's Limitada**, en calidad de arrendadora, respecto de los pisos 2, 3 y 4 del inmueble ubicado en la Cra. 13 No. 18-34/36/38 de Bogotá para el funcionamiento de algunas de sus dependencias, con una duración de 12 meses, prorrogable por periodos iguales

si con 30 días de anticipación a la fecha de su terminación, ninguna de las partes manifestaba su intención de darlo por terminado, y un canon mensual de arrendamiento de \$ 4'100.000,00 (fls. 110 y sgtes., cdno. 2).

Dentro de las consideraciones consignadas como fundamento del acuerdo de voluntades, se consignó:

“8) Que el inmueble objeto de este contrato es de propiedad de la sociedad INVERSIONES S.L. LIMITADA, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria N. 050-00125010 del Círculo de Santafé de Bogotá, cuyo representante legal firmó contrato para la administración del inmueble dado en arrendamiento, con la inmobiliaria VARGAS NICHOLL’S” (Las negrillas son de la Sala).

2.1.3. Mediante oficio del 1º de agosto de 1995, el señor JAIME HUMBERTO PARDO SANCHEZ, Gerente de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, le informó a la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda** que aquella había decidido, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1279 del C.Co., revocar a partir de la fecha, el mandato contenido en los contratos de administración de sus bienes, entre ellos, del Edificio ubicado en la Cra 13 # 18-32 - 34 - 40 - 42, y le solicitó que los respectivos contratos de arrendamiento, entre ellos el No. 002 de enero de 1995 celebrado con la Fiscalía General de la Nación, *“...sean traspasados con nota de cesión a la empresa Viviendas y Mercadeo Inmobiliaria Limitada (...), quienes en adelante se entenderán con la administración de aquellos”* (fl. 40, cdno 2).

2.1.4. El 2 de agosto de 1995, el señor JAIME HUMBERTO PARDO SANCHEZ, Gerente de la sociedad **S.L. Limitada**, se dirigió a la **Fiscalía General de la Nación** para informarle que la mencionada sociedad decidió revocar el contrato de administración suscrito con la firma **Vargas Nicholl's Ltda.** *“...mediante el cual tal empresa había dado en arrendamiento a esa Institución el inmueble arriba citado”*, refiriéndose al ubicado en la Cra. 13 # 18-34/36/38 de Bogotá; y que en consecuencia, había resuelto entregar la administración de dicho inmueble a la firma Viviendas y Mercadeo Inmobiliaria Ltda., quien se entendería con la entidad en lo relativo a las obligaciones recíprocas contenidas en el Contrato No. 002 de 1995 (fl. 42, cdno 2).

2.1.5. El 1º de diciembre de 1995, el Director Nacional Administrativo y Financiero de la **Fiscalía General de la Nación**, suscribió la Modificación No. 001 al

Contrato de Arrendamiento de Inmueble Seccional Administrativa y Financiera de Santafé de Bogotá No. 002 de 1995, junto con el señor ORLANDO MOSQUERA, representante legal de la sociedad **Vivienda y Mercadeo Inmobiliaria Ltda.**, en calidad de ARRENDADOR y obrando “...en nombre y representación de la sociedad **INVERSIONES S.L. LTDA**, propietario del inmueble objeto de este contrato de arrendamiento (...)”; la modificación se hizo en el siguiente sentido (fl. 47, cdno 2):

“CLAUSULA PRIMERA. - MODIFICACION DEL ARRENDADOR: Modifíquese el **ARRENDADOR** que figura en el contrato de Arrendamiento de Inmueble Seccional Administrativa y Financiera de Santafé de Bogotá Número 002 de 1995, el cual pasará a ser a partir de la fecha del perfeccionamiento de la presente modificación, la Empresa **Viviendas y Mercadeo Limitada.**“ (...) **CLAUSULA CUARTA: DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DE LA PRESENTE MODIFICACION:** Forman parte integrante de la presente modificación, los siguientes documentos: 1) Acta No. 001 del 3 de abril de 1995 de la reunión ordinaria por derecho propio de junta de socios de la sociedad Inversiones S.L. Limitada. 2) Oficio del 1º de agosto de 1995, dirigido a la firma Vargas Nicholl’s Limitada por el Representante Legal de la firma Inversiones S.L. Limitada. 3) Oficio del 2 de agosto de 1995, dirigido al Director Nacional Administrativo y Financiero, por el Representante Legal de la Firma Inversiones S.L. Limitada. 4) Oficio No. 300-9558 del 31 de marzo de 1995, suscrito por el Superintendente Delegado para la vigilancia de las sociedades comerciales. 5) Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50 c - 125010. 6) Contrato de Administración suscrito el 1º de agosto de 1995, entre las sociedades Viviendas y Mercadeo Inmobiliaria Ltda. e Inversiones S.L. Limitada. 7) Certificados de existencia y representación legal números CCB - 12198432 al 433 y CCB - 12558212 al 214, expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá el 11 de septiembre y 4 de octubre de 1995, respectivamente”.

Entre las consideraciones de esta modificación, se consignó que el contrato de arrendamiento había sido suscrito el 1º de enero de 1995 con la sociedad **Vargas Nicholl’s Ltda.**, “...quien actuaba en su calidad de administradora del bien objeto de este contrato, según consta en el contrato suscrito con la representante legal de la sociedad **Inversiones SL Limitada**, propietaria del bien objeto de este contrato”; pero que esta firma, a través de su nuevo Gerente –designado por la junta de socios en reunión ordinaria del 3 de abril de 1995, según consta en Acta No. 001 de esa fecha-, le informó a **Vargas Nicholl’s Ltda.**, que con fundamento en el artículo 1279 del Código de Comercio, revocaba el mandato contenido en el contrato de administración suscrito entre las partes y en su lugar, la administración del citado inmueble se entregó a la firma **Viviendas y Mercadeo Limitada**, circunstancia que fue puesta en conocimiento de la **Fiscalía General**

de la Nación, razón por la cual se hacía necesario modificar la parte del **arrendador**, en el respectivo contrato de arrendamiento.

2.1.6. El 31 de diciembre de 1996, la **Fiscalía General de la Nación**, como arrendataria, suscribió un nuevo contrato de arrendamiento –No. 007-DSAF de 1997 - sobre el inmueble ubicado en la Cra. 13 No. 18-34/36 de Bogotá, con la firma **Viviendas y Mercadeo Inmobiliaria Ltda.** en calidad de arrendador, por un plazo de 12 meses (fl. 50, cdno 2).

2.1.7. Mediante oficio del 24 de enero de 1997, la firma **Viviendas y Mercadeo Inmobiliaria Ltda.** le informó a la **Fiscalía** que a partir del 18 de diciembre de 1995, el nuevo propietario del inmueble objeto del Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes, era el señor **José Huber Restrepo**, por compra que hizo a través de la Escritura Pública No. 5634, otorgada en la Notaría 19 de Santafé de Bogotá, persona con quien la referida sociedad suscribió nuevo contrato de administración del inmueble, del cual le enviaba una copia a la entidad (fls. 54 y 55, cdno. 2).

2.1.8. Obra copia autenticada del Acta No. 5 del 13 de diciembre de 1995, de Reunión Extraordinaria de la Junta de Socios de **Inversiones S.L. Ltda.**, en la cual consta que estando representado el 62% del total del capital social y habiendo por lo tanto quórum para deliberar y decidir, y teniendo en cuenta *“...que el señor JAIME HUMBERTO PARDO SANCHEZ fue nombrado arbitrariamente e inscrito en la Cámara de Comercio violando flagrantemente los estatutos sociales ...”*, resolvió ratificar a la señora **Inés Leal de Salomón** como gerente y representante legal de la sociedad (fl. 87, cdno 2).

2.1.9. Según certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el 22 de abril de 1997, la representación legal de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.** le corresponde a su gerente, que es la señora Inés Leal de Salomón (fl. 86, cdno 2).

2.1.10. Obran en el expediente, remitidos por la **Fiscalía General de la Nación** como documentos anexos al Contrato de Arrendamiento No. 002 de 1995 (fls. 30, 38, 42, 44 y 53, cdno 2):

a) Copia del Acta No. 001 del 3 de abril de 1995, correspondiente a “Reunión Ordinaria por Derecho Propio de Junta de Socios de la Sociedad ‘Inversiones S.L. Limitada’,” en la cual consta que fue nombrado como nuevo gerente de la sociedad el señor **Jaime Humberto Pardo Sánchez**.

b) Contrato de Administración celebrado el 1º de agosto de 1995 entre la sociedad **Viviendas y Mercadeo Ltda.** y la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, representada por Jaime Humberto Pardo Sánchez, cuyo objeto fue la administración y arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 13 No. 18-32-34-40-42.

c) Comunicación enviada el 1º de agosto de 1995 por el señor **Jaime Humberto Pardo Sánchez** a la firma **Vargas Nicholl’s Ltda.**, en la que le informa que la sociedad que él representa -Inversiones S.L. Ltda. - ha decidido, con fundamento en el artículo 1279 del C.Co., revocar el mandato contenido en el contrato de administración suscrito con dicha sociedad y le solicita traspasar los respectivos contratos de arrendamiento -entre ellos, el No. 002/95 celebrado con la **Fiscalía General de la Nación** - a la empresa **Viviendas y Mercadeo Ltda.**, que en adelante se entenderá de la administración de tales contratos.

d) Comunicación del 2 de agosto de 1995, suscrita por el señor **Jaime Humberto Pardo Sánchez**, en su calidad de Gerente de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, informándole a la **Fiscalía General de la Nación** sobre la revocatoria del mandato referida en el anterior numeral, y la designación del nuevo administrador.

e) Certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el 11 de septiembre de 1995, en el que figura como **gerente** de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, el señor **Jaime Humberto Pardo Sánchez**.

2.1.11. La sociedad **Vargas Nicholl’s Ltda.** envió a la **Fiscalía General de la Nación**, cuentas de cobro por concepto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de diciembre de 1995; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 1996; y enero, febrero, marzo y abril de 1997 (fls. 24 a 34, 78, 79, y 82 a 85, cdno 2).

2.2. El contrato de mandato.

Observa la Sala que la controversia en el presente caso, se suscitó por las incidencias que se presentaron al interior de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, propietaria del inmueble objeto del contrato de arrendamiento suscrito en enero de 1995 por la **Fiscalía General de la Nación**, ubicado en la Cra. 13 No. 18-34/36/38 de la ciudad de Bogotá, y que implicaron, aparentemente, el cambio de representante legal de dicha sociedad y así mismo, el cambio de administrador de los bienes de la misma, reemplazando a la demandante **Vargas Nicholl's Ltda.** por la sociedad **Viviendas y Mercadeo Inmobiliaria Ltda.**, para que ésta última fuera quien siguiera haciéndose cargo de la administración del Edificio El Cometa, en el que estaban las oficinas tomadas en arrendamiento por la entidad demandada.

Así lo informó quien se identificó como representante legal de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.** a la **Fiscalía General de la Nación**, solicitándole que en adelante se entendiera con el nuevo administrador, situación que motivó la modificación del respectivo contrato de arrendamiento, para hacer figurar como arrendador a la nueva sociedad administradora, esto es, **Viviendas y Mercadeo Inmobiliaria Ltda.**

La demandante adujo que en realidad, legalmente, nunca hubo un cambio de representante legal de la sociedad propietaria del bien arrendado, y que quien usurpó esa calidad, actuó arbitrariamente, desconociendo los compromisos y obligaciones contraídos por el ente social; a su juicio, fue errada la actuación de la **Fiscalía General de la Nación** al negarse a cumplir el contrato de arrendamiento suscrito con **Vargas Nicholl's Ltda.**, porque ese contrato no había sido terminado y se encontraba vigente como vínculo obligatorio entre las partes.

La Sala encuentra que, conforme a los hechos debidamente probados en el plenario, el contrato de arrendamiento sobre el cual versa la litis, fue celebrado entre el propietario del inmueble –sociedad **Inversiones S.L. Ltda.** - y la **Fiscalía General de la Nación**, sólo que aquel obró a través de un mandatario: **Vargas Nicholl's Ltda.**, cuyo encargo quedó plasmado en el respectivo contrato de administración, suscrito con el fin de que ésta procediera a arrendar el bien “**por cuenta y riesgo del propietario**” (fl. 35, cdno 2) y consecuentemente, a

entregarle mensualmente los respectivos cánones de arrendamiento a este último.

En dicho contrato de “Administración”, que en realidad constituye un mandato, se pactó así mismo, entre otras cosas, que el administrador se comprometía a aceptar y cumplir todas las instrucciones recibidas del propietario; que el propietario, autorizaba al administrador, para “*descontar de los arrendamientos recibidos la comisión que corresponde al ADMINISTRADOR de acuerdo al presente mandato*” y además, que en el evento de que a la cancelación de dicho contrato, “*...estuvieren vigentes uno o más contratos de arrendamiento, el PROPIETARIO reconocerá al ADMINISTRADOR la comisión que habría de corresponderle por los meses que faltaren para el vencimiento de dicho (s) contrato (s) de arrendamiento*”.

En relación con el **contrato de mandato**, se observa que el mismo es definido por el Código Civil, art. 2142, como aquel 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, y el Código de Comercio se refiere al mismo, en el artículo 1262, manifestando que 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; y sobre el mismo, dice la doctrina³:

“Lo que constituye la razón de ser del mandato es la representación del mandante por el mandatario, en el sentido de que los actos ejecutados por este dentro de los límites del mandato producen sus efectos jurídicos es con respecto a aquel, el cual por lo mismo queda obligado por ellos. Esta idea fundamental campea a todo lo largo del estatuto legal del mandato representativo, precisamente porque es esencial al mismo (...).

Es claro que lo que el mandatario haga fuera de los límites del mandato es ajeno al mandante y no puede por lo mismo obligarlo. El apoyo de las facultades representativas del mandatario lo constituye la voluntad del mandante, pero en esta voluntad también encuentran sus límites dichas facultades, de modo que en cuanto el mandatario sobrepase dichos límites no puede estar representando al mandante (...)

(...) resulta meridianamente claro que los actos que celebre el mandatario sin poder, sea porque en absoluto carezca de él, sea porque se ha extralimitado en el ejercicio de los que sí tenía, no

³ GOMEZ ESTRADA, César; De los Principales Contratos Civiles. Editorial Temis, 3ª ed., 1996, pg. 392.

ligan jurídicamente al mandante con los respectivos terceros, es decir, no lo obligan. Lo cual ocurre de manera directa y automática, sin necesidad por lo tanto de declaración judicial alguna en tal sentido. Si el mandatario obró sin poderes de representación en virtud de los cuales pudiera entenderse que lo hecho por él es como si hubiese sido hecho por el mandante (C.C., art. 1505), es obvio que, sin más, el acto del mandatario es enteramente ajeno al mandante y nada en absoluto tiene este que ver con él” (La Sala resalta).

Por su parte, el artículo 1505 del Código Civil, establece que lo que una persona ejecuta a nombre de otra, estando facultada por ella o por la ley para representarla, produce respecto del representado iguales efectos que si hubiese contratado él mismo; y por su parte, el artículo 833 del C.Co., dispone que los negocios jurídicos propuestos o celebrados por el representante en nombre del representado, dentro del límite de sus poderes, producirán directamente efectos en relación con éste, regla que no se aplicará a los negocios propuestos o celebrados por intermediario que carezca de la facultad para representar.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 2177 del Código Civil, el mandatario puede, en el ejercicio de su cargo, contratar a su propio nombre o al del mandante; pero si contrata a su propio nombre, no obliga respecto de terceros al mandante; se da entonces, el denominado mandato oculto.

“El mandato oculto o sin representación consiste en que el mandatario contrata a nombre propio y, en consecuencia, no obliga al mandante frente a terceros (art. 2177 C.C.). O, como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia, “el carácter del mandato no representativo estriba en que, anteriormente, entre mandante y mandatario existe por hipótesis un contrato de mandato civil o mercantil llamado a gobernarse por sus propias reglas, mientras que en el plano exterior no se da esa percepción jurídica del mandato pues la representación - se repite - no existe ya que el mandatario obra en su propio nombre, no en el de su mandante” (Sala de Casación Civil, sentencia de octubre 11 de 1991. M.P. Carlos Esteban Jaramillo Schloss)”⁴.

Contrario sensu, cuando el mandatario da a conocer su condición de simple intermediario y descubre que en realidad el negocio se hace a nombre del mandante, es éste finalmente, quien asume las obligaciones y compromisos surgidos de aquel y así mismo, quien adquiere los derechos que se deriven para esa parte del negocio jurídico celebrado con el tercero; existe entonces, “...un vínculo directo entre el mandante y el tercero, que permitía el nacimiento de

⁴ Consejo de Estado, Sección Tercera, Sentencia del 28 de agosto de 1997, Expediente 10.315.

prestaciones del uno en favor del otro y, consecuentemente, la posibilidad de accionar el mandante de manera directa para obtener del tercero la satisfacción de las obligaciones generadas del contrato celebrado entre éste y el mandatario".⁵

Y precisamente, como ya se advirtió, eso fue lo que sucedió en el **sub-lite**, pues se trata en realidad, de un mandato existente entre la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.** como mandante y la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.** como mandataria, puesto que en el mismo contrato de arrendamiento que esta última celebró con la **Fiscalía General de la Nación**, consta que ella está actuando simplemente como "administradora" de un bien de propiedad de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, es decir que se plasmó, de manera expresa en dicho contrato, que su actuación era a nombre de esta última y no a título personal, y en consecuencia, dando a conocer al tercero -Fiscalía General de la Nación - su condición de mandatario.

El mandato, es esencialmente revocable; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2189 del Código Civil y 1279 del Código de Comercio, el mandato puede terminar por revocación que del mismo haga el mandante, sin perjuicio de las consecuencias que de tal revocación se deriven para las partes en cuanto a las obligaciones que surjan a su cargo.

Es así como el mencionado artículo 1279 del C.Co., establece la procedibilidad de la revocatoria del mandato, con dos excepciones: 1) Que se haya pactado la irrevocabilidad, o 2) que el mandato se haya conferido también en interés del mandatario o de un tercero; no obstante, la norma también establece que en todo caso, se podrá revocar el mandato *por justa causa*, lo que quiere decir que el mandante podrá hacerlo mediante un acto unilateral suyo, luego de determinar él mismo, la justicia de la causa, decisión que sólo podrá discutirse judicialmente, en proceso que se instaure luego de consumada la revocación.

También expresa el referido Código, que "*...En todos los casos de revocación abusiva del mandato*", es decir, sin mediar justa causa, y existiendo o no pacto de no revocación o interés del mandatario o de un tercero, "*...quedará obligado el mandante a pagar al mandatario su remuneración total y a indemnizar los perjuicios que le cause*" (art. 1280), "*...y no solamente a él sino al tercero, para*

⁵ Ibidem.

completar la proposición que corresponde a las hipótesis del precepto anterior. Luego la revocación debe cumplirse, aunque se haya hecho abusivamente en todos los casos previstos, y el mandante deberá ser condenado a pagar los honorarios estipulados o usuales, y a indemnizar los perjuicios, si es que ni siquiera pudo comprobar justa causa para desconocer la renuncia suya, o los intereses ajenos vinculados al negocio”⁶.

Es claro entonces, que quien confiere el mandato, puede así mismo dejarlo sin efectos, es decir revocarlo, obviamente con la carga de asumir las consecuencias de dicha decisión.

Y desde el punto de vista de los terceros, el artículo 2199 del C.Co., establece:

“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 lo indemnice.

Cuando el hecho que ha dado causa a la expiración del mandato hubiere sido notificado a público por periódicos o carteles, **y en todos los casos que no pareciera probable la ignorancia del tercero, podrá el juez en su prudencia absolver al mandante**” (las negrillas son de la Sala).

Conforme a lo anterior, se entiende entonces, que la decisión de terminación del mandato debe ser puesta en conocimiento de los terceros para efectos de prevenir el surgimiento de obligaciones a cargo del mandante, a partir de las actuaciones de quien ya no es su mandatario; de igual manera, el tercero que, teniendo conocimiento de la terminación del mandato acepte negocios con quien ya no es mandatario, no estará obrando de buena fe y por lo tanto, deberá asumir las consecuencias negativas de su actuación, puesto que el antiguo mandante no asumirá ninguna obligación frente a él; dicho en otras palabras, una vez enterado el tercero de la desaparición del mandato, debe abstenerse de

⁶ ESCOBAR SANIN, Gabriel; *Negocios Civiles y Comerciales. T. I. Negocios de Sustitución.* 2ª ed., Universidad Externado de Colombia, pgs. 243 y 244.

adelantar cualquier negociación tendiente a vincular al mandante, con quien ya no ostenta la calidad de mandatario.

Volviendo al presente caso, las decisiones y actos que pudiera ejecutar la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.** en relación con el inmueble arrendado a la **Fiscalía General de la Nación**, dependían de la subsistencia del mandato que le había sido otorgado por la sociedad mandante, propietaria del bien.

Por otra parte, desde el punto de vista de la relación comercial trabada entre la **Fiscalía General de la Nación** y el arrendador del inmueble, es claro que la entidad pública estaba obligada a acatar las decisiones que, en materia de su propia representación, tomara la sociedad propietaria del bien, puesto que se trata de asuntos propios del giro normal societario, en el que no pueden tener injerencia alguna terceros ajenos a dicha persona jurídica.

De tal manera que, si la propietaria del bien, sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, acreditó ante la **Fiscalía General de la Nación** el cambio de representante legal y así mismo le informó, a través del recién designado, que la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.** ya no era su representante en el negocio de arrendamiento del inmueble por cuanto hubo cambio de administrador del bien -es decir, que había revocado el mandato en virtud del cual aquella actuaba a su nombre-, mal haría la entidad pública en desconocer tal decisión, y persistir en abonar los cánones de arrendamiento a quien ya no obraba como mandatario del propietario del bien, único destinatario del pago de tal contraprestación.

Por lo expuesto, no resulta procedente la pretensión de declarar la existencia del contrato de arrendamiento entre la **Fiscalía General de la Nación** y la sociedad actora, toda vez que, una vez finalizado el mandato que existía entre el propietario del inmueble objeto de dicho contrato y su administrador, que lo era la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.**, ésta dejó de formar parte del negocio jurídico en tal calidad, para ser reemplazada por otro administrador designado por la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, y aceptado como tal por la entidad arrendataria del bien.

Se reitera en este punto que, como ya se observó, las partes del contrato de arrendamiento lo eran, de un lado, el arrendador, constituido por el propietario del bien, que concurrió sin embargo a través de un mandatario designado para ello; y

de otro lado, el arrendatario, que en este caso fue la entidad pública demandada; la participación de la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.** en el referido negocio jurídico, que suscribió su representante legal, se dio únicamente en virtud de su calidad de mandataria de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, razón por la cual, terminado el mandato, dejaba de representar al arrendador en el respectivo contrato de arrendamiento, del cual ella en realidad, no era la parte arrendadora como tal.

“Existe representación cuando una persona –representante - declara su voluntad en nombre y por cuenta de otra persona –representado-. Son dos, en consecuencia, los presupuestos de la representación directa: ‘declarar en nombre ajeno’ quiere decir hacer saber al tercero que quien contrata –representante - no es aquel que adquiere los derechos o contrae las obligaciones por ser parte en la relación jurídica –el representado-, y ‘actuar por cuenta ajena’ o ‘en interés ajeno’ significa actuar para satisfacer fines o intereses de otro. La teoría de la representación se refiere únicamente al estudio del vínculo directo que se forma entre el representado y el tercero, de las denominadas relaciones externas. La consideración de las relaciones internas, entre representado y representante, son ajenas a ella. En la representación los elementos de la noción de derecho subjetivo, voluntad e interés, se encuentran disociados; el sujeto de la voluntad –representante - no es el mismo que el sujeto o titular del interés –representado-.

(...)

En la representación voluntaria, cuya especie fáctica principal es el mandato, el apoderamiento constituye un negocio jurídico unilateral, dirigido a los terceros con quienes ha de contratar el apoderado, por el cual se le autoriza a actuar en nombre y por cuenta del poderdante. La representación voluntaria puede nacer del contrato de mandato o de otros contratos, tales como locación de servicios, locación de obra, etcétera.

(...).

El otorgamiento de una autorización al representante para la celebración de negocios en nombre del representado –negocio constitutivo de la representación, poder o procura - no debe identificarse con los negocios que *a posteriori* efectúa el autorizado –representante - con los terceros, en uso de la facultad conferida y en los límites del poder, denominados ‘negocios representativos’.

Los terceros con quienes pretenda contratar el representante, en nombre y por cuenta de su representado –comunicación denominada *contemplatio domini*⁷-, pueden exigirle la justificación de sus facultades con la presentación del poder (...).

Contratando en nombre del representado el apoderado no queda obligado para con los terceros con quienes contrató, ni contra ellos adquiere derecho alguno personal, siempre que haya contratado de

⁷ “Declaración de actuar en nombre ajeno que no siempre es solemne o formal, pudiendo inferirse de las circunstancias que acompañan la celebración del negocio” (Nota del texto transcrito).

conformidad al poder o que el poderdante, en caso contrario, haya ratificado el contrato.

(...).

El representante no puede reclamar en su propio nombre la ejecución de las obligaciones ni ser personalmente demandado por el cumplimiento de ellas (...).”⁸

Ahora bien, debe tenerse en cuenta que el nacimiento, desarrollo y terminación de la relación contractual existente entre el mandante, sociedad **Inversiones S.L. Ltda.** y el mandatario, sociedad **Vargas Nicholl’s Ltda.**, se rigen por las normas del derecho privado exclusivamente, puesto que se trata de dos personas de la misma naturaleza, y por lo tanto los litigios y controversias que entre ellas puedan surgir, son de competencia de la jurisdicción ordinaria.

Y no resulta procedente trasladar a la **Fiscalía General de la Nación**, las consecuencias de los posibles incumplimientos que se hayan podido presentar en aquella relación negocial, puesto que, como ya se dijo, frente a la entidad estatal, el contrato de arrendamiento la obligaba fundamentalmente con la propietaria del bien arrendado, que era así mismo, la destinataria del pago de los cánones de arrendamiento.

En virtud del contrato de “Administración” celebrado entre la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.** y la sociedad **Vargas Nicholl’s Ltda.**, esta última adquirió la calidad de representante de la primera para efectos de celebrar el contrato de arrendamiento respecto del bien objeto de la administración; y en palabras de la doctrina:⁹

“Lo que sustancialmente constituye la representación es la expresión del propósito del representante hecha ante el tercero con quien contrata, de transferir el *negocio mismo* al representado (“contemplatio domine”) (...) con el efecto directo de trasladar la propia relación jurídica al representado con el contenido total, activo y pasivo (...).

Por consiguiente, en la representación, las acciones que correspondan al tercero para la eficacia de los resultados del negocio las ejercerá contra el representado directamente, y a su vez él es la parte sustantivamente legitimada para ser sujeto de las exigencias del poderdante. Consecuencialmente, el representante carece de toda acción contra el uno o el otro para que

⁸ MOSSET ITURRASPE, Jorge; Contratos. Buenos Aires, Rubinzal Culzoni Editores, 2005, Edición Actualizada, pgs. 210 a 214.

⁹ ESCOBAR SANIN, Gabriel; op. cit., pag. 272.

se dé completa ejecución al negocio y sólo podrá demandar a su poderdante por responsabilidad contractual que se deduzca del incumplimiento o violación del contrato básico, y al tercero por responsabilidad extracontractual con ocasión de haber celebrado aquel negocio y haber recibido un perjuicio imputable al último; es decir, **el representante no es parte en el negocio, aunque su voluntad haya sido una de las causas de su formación.** La culpa 'in contrahendo', por ejemplo, no es alegable por éste por cuanto ese hecho sólo tiene efecto en relación con el contrato radicado en el patrimonio del representado, salvo por mala fe del representante" (Las negrillas son de la Sala).

Y en el presente caso, si algún daño sufrió la sociedad demandante **Vargas Nicholl's Ltda.**, surgió sin lugar a dudas de la decisión de su mandante de revocar el respectivo mandato, en virtud del cual aquella suscribió el contrato de arrendamiento con la **Fiscalía General de la Nación**, y por lo tanto, es frente a aquel que procede hacer las reclamaciones que ahora aduce frente a la entidad demandada.

Entre otras cosas, porque la sociedad actora no puede alegar que los perjuicios que sufrió y por los que ahora reclama, están constituidos por el valor de los cánones de arrendamiento que no le fueron entregados durante varios meses por la **Fiscalía General de la Nación**, puesto que los mismos no constituyen un ingreso que dejó de percibir la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.** y que debiera ingresar a su patrimonio.

Efectivamente, esos pagos correspondían a la contraprestación derivada del arrendamiento de un inmueble por parte de su propietario, único destinatario de los mismos, y que a su vez, se había obligado, mediante el contrato de administración suscrito con la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.**, a pagarle a ésta un porcentaje fijo de lo recibido por concepto de los cánones de arrendamiento, a título de remuneración por su actividad como mandatario de aquel; de modo que para la demandante, se trataba de dineros ajenos, que ella debía recibir en su calidad de mandataria de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, mientras estuvo vigente el respectivo contrato de mandato, para entregarlos posteriormente a ésta, su verdadera propietaria.

Se trató entonces, de una diputación para recibir el pago, la cual, conforme a lo dispuesto por el artículo 1638 del Código Civil, puede conferirse por poder general para la libre administración de todos los negocios del acreedor, o por

poder especial para la libre administración del negocio o negocios en que está comprendido el pago, o por un simple mandato comunicado al deudor; en el presente caso, la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.** a través del contrato de administración que celebró con la sociedad **Vargas Nicholl's Ltda.**, le hizo el encargo de recibir el pago de los cánones de arrendamiento cancelados por su arrendataria, la **Fiscalía General de la Nación**.

Y claramente, establece el artículo 1644 del mismo Código, que *“La persona diputada para recibir se hace inhábil (...) en general, por todas las causas que hacen expirar un mandato”*.

De condenar a la **Fiscalía General de la Nación** a pagar a la demandante los cánones de arrendamiento que ésta reclama en el libelo introductorio, se produciría, sin lugar a dudas, un enriquecimiento sin justa causa, en la medida en que tal ingreso, en condiciones normales de ejecución del contrato de arrendamiento suscrito por la entidad demandada, jamás habría ingresado al patrimonio de **Vargas Nicholl's Ltda.**, así dicha firma hubiera seguido obrando como administradora de la propietaria del inmueble arrendado, en la medida en que ella era tan sólo su mandataria y por lo tanto, estaba obligada a entregarle los pagos que recibiera del arrendatario en virtud de la ejecución del referido contrato.

Finalmente, se observa que la demandante adujo la ocurrencia de irregularidades e ilegalidades al interior de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, en la remoción de su verdadera representante legal y el nombramiento abusivo de otra persona en su lugar, que fue quien resolvió así mismo, arbitrariamente, cambiar al administrador del inmueble objeto del arrendamiento con la entidad demandada.

No obstante, estas son cuestiones que no le correspondía juzgar a la **Fiscalía General de la Nación** en su calidad de arrendataria, ante quien se presentaron los documentos que acreditaban, en forma aparentemente legal, tales cambios y nuevas decisiones de la sociedad arrendadora **Inversiones S.L. Ltda.**, razón por la cual la entidad debía honrar el vínculo contractual que la unía con aquella, mediante el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, entre las cuales, la principal era precisamente el pago de los cánones de arrendamiento, a través del administrador que la propietaria y arrendadora del bien hubiera designado para ello.

Al respecto, se observa que conforme a lo dispuesto por el artículo 1634 del Código Civil, para que el pago de una obligación sea válido, el mismo debe hacerse al acreedor mismo o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro; y ya se vio cómo, la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, mediante el contrato de administración del bien de su propiedad y objeto del contrato de arrendamiento celebrado con la **Fiscalía**, autorizó a la sociedad administradora para recibir el pago de los cánones de arrendamiento, pago que recibía, obviamente, a nombre de la propietaria del bien arrendado.

La misma norma, en su inciso segundo, establece que *“El pago hecho de buena fe a la persona que estaba entonces en posesión del crédito, es válido, aunque después aparezca que el crédito no le pertenecía;”* y en el presente caso, de los documentos aportados por el representante legal de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.** a la **Fiscalía General de la Nación** en su momento, se evidenciaba que la nueva administradora del bien arrendado era la sociedad **Viviendas y Mercadeo Inmobiliaria Ltda.**, quien por lo tanto actuaría como mandataria de aquella y estaría autorizada para recibir en su nombre, el pago de los cánones de arrendamiento que se produjeran en el futuro, a partir de su designación como tal.

En consecuencia, resultan válidos los pagos que la entidad efectuó a favor de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**, propietaria del bien arrendado, así los mismos se hubieran producido a través de una persona distinta de la sociedad demandante, porque al menos aparentemente, aquella nueva administradora fue designada legalmente por su mandante con la facultad de recibir.

La buena fe se presume (art. 83, C.P.), y en el presente caso, no obra prueba alguna que apunte a desvirtuar esta presunción en relación con las actuaciones de la **Fiscalía General de la Nación**, en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales derivadas del arrendamiento del bien inmueble de propiedad de la sociedad **Inversiones S.L. Ltda.**

Por lo anterior, no hay lugar a deducir responsabilidad contractual alguna a cargo de la entidad demandada, consistente en el no pago de los cánones de arrendamiento a los que estaba obligada en virtud del “Contrato Estatal de

Arrendamiento de Inmueble Seccional Administrativa y Financiera de Santafé de Bogotá No. 002 del 1º de enero de 1995”.

III. Conclusión:

Como corolario de todo lo anterior, la Sala concluye que, en el presente caso, no se logró demostrar el incumplimiento contractual imputado a la entidad demandada y por lo tanto, las pretensiones de la demanda no están llamadas a prosperar, razón por la cual, la sentencia de primera instancia será confirmada.

En mérito de lo expuesto, el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

F A L L A

CONFIRMASE la sentencia de primera instancia, esto es, la proferida por el Tribunal Administrativo de Cundinamarca el 23 de julio de 1998.

Una vez ejecutoriada la presente sentencia, remítase el expediente al Tribunal Administrativo de origen.

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

RUTH STELLA CORREA PALACIO MAURICIO FAJARDO GÓMEZ

ENRIQUE GIL BOTERO

RAMIRO SAAVEDRA BECERRA