



Bogotá D. C., 23 de Julio de 2004
OFCTCP/0247/2004

CONCEPTO N° 010/2004

Señor:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bogotá.-

Ref.: Consulta de fecha 09 de febrero de 2004
Radicación: 040

En desarrollo de lo previsto en el artículo 23 de la Resolución 001 de 2001 emitida por este Consejo y cumplido el trámite previsto en esta disposición, respondemos su consulta de la referencia, en la cual se plantea:

PREGUNTA:

“SE POSEÍA BODEGA POR VALOR EN LIBROS DE \$1.054.634.047.00

ESTA SE CAMBIA POR UNA FINCA Y UN RESTAURANTE EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA, MÁS \$1 50.000.000.00.

LA ESCRITURA QUEDA ÚNICAMENTE POR \$93.100.000.00, CON EL AGRAVANTE QUE SE HACE ESCRITURA DE COMPRAVENTA Y NO DE PERMUTA.

SE PRESENTA AVALUÓ POR LA FINCA Y EL RESTAURANTE EN CUANTÍA DE \$1.427.220.000.00 QUE SUMADOS AL EFECTIVO DE \$150.000.000.00, NOS DA UN GRAN TOTAL DE \$1.577.220.000.00, LO CUAL NOS DARÍA UNA DIFERENCIA DE \$522.585. 953.00

SEGÚN EL TITULO II CAPITULO I, ARTÍCULO 905 DEFINE LO QUE ES

COMPRAVENTA Y LO QUE SE CONSIDERA PERMUTA Y AL TENOR DICE “LA COMPRAVENTA ES UN CONTRATO EN QUE UNA DE LAS PARTES SE OBLIGA A TRANSMITIR LA PROPIEDAD DE UNA COSA Y LA OTRA A PAGARLA EN DINERO (SUBRAYADO NUESTRO).

“CUANDO EL PRECIO CONSISTA PARTE EN DINERO Y PARTE EN OTRA COSA, SE ENTERA PERMUTA SI LA COSA VALE MÁS QUE EL DINERO...” (SUBRAYADO NUESTRO), QUE ES EL CASO DE LA OPERACIÓN EN MENCIÓN.

NUESTRO CONTADOR REGISTRA EN INGRESOS NO OPERACIONES UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES LA SUMA DE \$522.585.953.00, DIFERENCIA RESULTANTE ENTRE EL VALOR DE LA BODEGA EN LIBROS Y EL VALOR DEL AVALÚO DE LOS BIENES QUE NOS ENTREGARON MÁS LOS \$1 50.000.000.00

PRÁCTICA QUE CONSIDERO ERRÓNEA YA QUE NO HEMOS RECIBIDO NI SABEMOS QUE INGRESOS POR UTILIDAD RECIBIREMOS EN EL FUTURO YA QUE SE TRATA DE UNA PERMUTA, O A LO MEJOR SERÁN PERDIDAS, POR ELLO NO SE DEBE REGISTRAR DICHO VALOR, PUES ESTARÍA DISTORSIONANDO LOS ESTADOS FINANCIEROS CON UNA UTILIDAD IRREAL, Y SI SE ESTADA DISFRAZANDO UNAS PERDIDAS OPERACIONES (SIC) CUYO VALOR ASCIENDE A MÁS DE \$300.000.000.00, AFIRMACIÓN QUE HAGO SOPORTADO EN LO EXPUESTO EN EL RÉGIMEN CONTABLE COLOMBIANO, Y RESOLUCIÓN 1515 DEL AÑO 2001 DE A SUPERSOLIDARIA, QUE ENTRE OTRAS EXPRESA:

1. NO SE PUEDE REPARTIR UTILIDADES TÉCNICAS, NI MOSTRAR INGRESOS IRREALES, NI MUCHO MENOS BENEFICIO DIRECTO ALGUNO, COMO ES EL CASO DE LO REGISTRADO EN LA CUENTA 4245 — UTILIDAD EN VENTA DE PROPIEDADES, YA QUE NI FUE NINGUNA VENTA NI TAMPOCO SE HA RECIBIDO DINERO ALGUNO, ES DECIR NO SE HA REALIZADO EL INGRESO.
2. DE ACUERDO AL PRINCIPIO DEL CONSERVADURISMO O PRUDENCIA, SE DEBE REGISTRAR LA ALTERNATIVA QUE TENGA MENOS PROBABILIDAD DE SOBRESTIMAR LOS ACTIVOS Y LOS INGRESOS.
3. LA DIFERENCIA ENTRE UN BIEN Y SU VALOR COMERCIAL, DE ACUERDO A UN AVALÚO REALIZADO POR PERSONA JURÍDICA O NATURAL HABILITADA PARA ELLO, SE MANEJARA COMO VALORIZACIONES E IRA DIRECTAMENTE AL PATRIMONIO, NUNCA AL ESTADO DE RESULTADO PARA

MOSTRAR INGRESOS IRREALES

SOPORTA MÁS CONTUNDENTEMENTE MI CRITERIO DE NO CONTABILIZAR LA DIFERENCIA COMO UN INGRESO, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 64 DEL R. C. C. Y AL CONCEPTO DEL CTCP No. 11 DE MAYO 27 DE 2003, Y A LA DOCTRINA (CODIGO INTERNO 2215 LEGIS R. C. C, PAGINA 289) QUE EN FORMA EXPRESA EL CASO DE CONTABILIZACIÓN DE UNA PERMUTA” ... “LA CONTABILIDAD DEBE REFLEJAR EN FORMA FIDEDIGNA LAS OPERACIONES REALIZADAS POR LA EMPRESA EN APLICACIÓN DEL SISTEMA DE CAUSACIÓN, Y POR LO TANTO, EN LOS LIBROS SE DEBE REGISTRAR EL VALOR CORRESPONDIENTE A LA TRANSACCIÓN CON FUNDAMENTO EN COMPROBANTES DEBIDAMENTE SOPORTADOS, QUE PARA EL CASO SE FUNDAMENTA EN LA ESCRITURA PÚBLICA QUE CONTIENE EL CONTRATO DE PERMUTA»....’ DE IGUAL MANERA DEBERÁ INGRESARSE EL VALOR DE INMUEBLE AL ACTIVO SOCIAL, A TRAVÉS DE LA CUENTA PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO, POR EL PRECIO EXPRESAMENTE CONTENIDO EN LA ESCRITURA PÚBLICA EN PERMUTA. ‘

AHORA BIEN, ES CLARO EL CONCEPTO No. 11 DE MAYO 27 DE 2003, DONDE SE EXPRESA “AHORA BIEN AL COMPARAR EL VALOR DE LA PERMUTA CON EL AVALÚO TÉCNICO PRACTICADO AL APARTAMENTO, SE GENERA UN MAYOR VALOR DE \$XXXXX, QUE DEBERÁ CONTABILIZARSE COMO UNA VALORIZACIÓN Y SU CORRESPONDIENTE CONTRAPARTIDA EN EL SUPERÁVIT DE VALORIZACIÓN»

AHORA BIEN EN LA LEGISLACIÓN DE ECONOMÍA SOLIDARIA SE CONTEMPLA EL REPARTO DE EXCEDENTES, DE ACUERDO A LOS ESTATUTOS, Y EN ELLO SE DEJA EL 50% A DECISIÓN DE LA ASAMBLEA, SI ESTA DECIDE QUE SE REPARTAN A CADA ASOCIADO, MI PREGUNTA ES DE DONDE FÍSICAMENTE EN DINERO SALDRÍA, SI TENEMOS ES ALGO HIPOTÉTICO.

DADAS LAS IMPLICACIONES CONTABLES, LEGALES, TRIBUTARIAS Y LO REPRESENTATIVO DE LAS CIFRAS RECURRO A USTEDES PARA QUE CON CARÁCTER URGENTE, CONCEPTÚEN SOBRE EL DEBER SER EN ESTE TIPO DE OPERACIONES, CON EL FIN DE AJUSTAR NUESTROS ESTADOS FINANCIEROS A CIFRAS RAZONABLES.”

RESPUESTA:

Con base en la información presentada en la consulta y de los fragmentos de documentos recibidos anexos a ella, encontramos en primera instancia lo

siguiente:

Por una parte, la protocolización de la escritura que refleje actos jurídicos en condiciones diversas a la realidad puede constituir una simulación en los términos del artículo 1766 del Código Civil, norma que dispone:

“ART. 1766.—Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros.

Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero.”

Sobre el particular, la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 14 de julio de 1975, expuso:

“La simulación, como tiénese ya dicho, es inoponible a terceros poseedores de buena fe; por manera que, de atender al razonamiento del censor, consistente en que se debió decretar la cancelación total —no parcial como lo hizo el tribunal— de las escrituras...”

Como consecuencia, el negocio plasmado en la escritura llamada de compraventa esta sometido al riesgo de acciones de terceros de buena fe tendientes a su cancelación total.

Por otra parte, la determinación del valor del negocio en la escritura protocolizada adolece, al parecer, de dos graves vicios:

1ª) De un lado, dado que el precio pactado en el instrumento público fue de \$93'100.000 y que el avalúo comercial es de \$1.427'220.000, vale decir que el precio recibido es ostensiblemente inferior a la mitad del valor comercial del inmueble, resultando aplicable el artículo 1946 del Código Civil en el sentido de que *“El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme”*, entendida ésta —la lesión enorme— en los términos del artículo 1947 del mismo Código, en el cual se lee:

“ART. 1947.—El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que

vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

El justo precio se refiere al tiempo del contrato.”

2ª) De otro lado, los derechos correspondientes a escrituración y registro del acto protocolizado no se han calculado con base en las condiciones reales del negocio, lo que constituye una irregularidad con severas consecuencias de tipo fiscal.

Debe insistirse que terceros de buena fe tales como nuevos administradores o socios de los entes económicos, herederos y entidades del estado que puedan resultar afectadas por la transacción, dispondrán de diversas acciones que podrán instaurar para impedir la eficacia del negocio descrito, lo que se traduce en una situación de incertidumbre insostenible.

Como puede verse, la compleja situación descrita no tiene, ni puede tener, una solución desde los registros contables. La solución debe plantearse desde el punto de vista jurídico, con miras a que los documentos que legalicen la transacción se ajusten o adecuen a las verdaderas condiciones del negocio.

Solamente así, será posible que los asientos contables cumplan con su cometido legal, cual es reflejar la realidad económica de la entidad y los hechos que la rodean. Tratar de ajustar los asientos contables a situaciones irregulares contraría, entre otras, la disposición del artículo 3° del Decreto 2649 de 1993 que a la letra dice:

“ARTICULO 3o OBJETIVOS BASICOS. La información contable debe servir fundamentalmente para:

1. Conocer y demostrar los recursos controlados por un ente económico, las obligaciones que tenga de transferir recursos a otros entes, los cambios que hubieren experimentado tales recursos y el resultado obtenido en el periodo.

2. Predecir flujos de efectivo.

3. Apoyar a los administradores en la planeación, organización y dirección de los negocios.

4. *Tomar decisiones en materia de inversiones y crédito.*
5. *Evaluar la gestión de los administradores del ente económico.*
6. *Ejercer control sobre las operaciones del ente económico.*
7. *Fundamentar la determinación de cargas tributarias, precios y tarifas.*
8. *Ayudar a la conformación de la información estadística nacional, y*
9. *Contribuir a la evaluación del beneficio o impacto social que la actividad económica de un ente represente para la comunidad.”*

En este punto resulta pertinente mencionar que el artículo 11 del mismo Decreto 2649 de 1993 establece:

“ARTICULO 11. ESENCIA SOBRE FORMA. Los recursos y hechos económicos deben ser reconocidos y revelados de acuerdo con su esencia o realidad económica y no únicamente en su forma legal.

Cuando en virtud de una norma superior, los hechos económicos no puedan ser reconocidos de acuerdo con su esencia, en notas a los estados financieros se debe indicar el efecto ocasionado por el cumplimiento de aquella disposición sobre la situación financiera y los resultados del ejercicio.”

No obstante, en el caso que nos ocupa, dada la obligación legal consignada en el artículo 12 del Decreto 960 de 1970 en el sentido de que *“Deberán celebrarse por escritura pública todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles...”*, se impone que el instrumento público se ajuste a la realidad de la transacción que legaliza, pues de lo contrario se incurre en el riesgo, como arriba se anotó, de enmarcarse en hechos constitutivos de simulación y, de contera, en eventuales defraudaciones fiscales. Por lo tanto, en el presente casos, deben coincidir necesariamente la forma y la esencia de la transacción en comento.

Por lo anterior, este Despacho se abstiene de hacer recomendaciones o pronunciamientos respecto de los procedimientos contables aplicados para reflejar la transacción descrita y exhorta a los interesados a introducir los

correctivos jurídicos necesarios para reflejar en legal forma la transacción realizada y atender en las verdaderas cuantías las obligaciones fiscales y de cualquiera otra índole que pudieren causarse.

En este orden de ideas, en los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que su texto fue debatido y aprobado en sesión del 30 de junio de 2004 y que sus efectos son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, no compromete la responsabilidad de la entidad que la atiende, no es de obligatorio cumplimiento o ejecución, no constituye acto administrativo y contra ella no procede recurso alguno.

Cordialmente,

RICARDO VÁSQUEZ BERNAL
Presidente