



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



COF
Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Bogotá D. C., 17 de Junio de 2011

OFCTCP N° 0027/ 2011

Señora
YULIET ERAZO PARRA
Directora Oficina Bogota
AFIANZADORA NACIONAL S. A. – AFIANZA
Carrera 16 No. 96 – 64, Oficina 616.
Bogota D. C.

Afiansa
Afianzadora Nacional S.A.
NIT 900.053.370 - 2
RECIBIDO
Documento recibido para estudio
en que implique aprobación o
reprobación con este sello
15-07-11
12:52pm

REFERENCIA	
Fecha de la Consulta....:	01 de Febrero de 2011
Entidad de Origen.....:	Ministerio de Comercio, Industria y Turismo
N° de Radicación CTCP...:	471 – DERECHO DE PETICION POR TRASLADO.
Temas.....:	CONTABILIZACION EN UNA AFIANZADORA DE LOS INGRESOS RECIBIDOS A TITULO DE CLAUSULA PENAL POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO.

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter legal de organismo de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, atendiendo lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1314 de 2009, procede a responder Derecho de Petición bajo la modalidad de Consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"1. Nos permitimos solicitar a ustedes nos informen bajo que concepto y en que cuenta contable se deben reportar los ingresos que se reciben a título de cláusula penal por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento de los contratos que se afianzan a las diferentes inmobiliarias, indicando si este ingreso es considerado operacional o no operacional.

Para claridad de nuestra consulta consideramos indispensable manifestar lo siguiente:

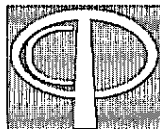
AFIANZADORA NACIONAL S.A. AFIANSA, es una entidad cuyo objeto principal consiste en afianzas a las diferentes inmobiliarias a nivel nacional en el pago de las obligaciones derivadas de los contratos de arrendamiento que suscriben en calidad de arrendadores. Dentro del contrato de Fianza, se estipula

Carrera 13 No. 28 – 01, piso 5 PBX (571) 6067676 Ext. 3203
Bogotá, D.C. Colombia

JUAN CARLOS RODRIGUEZ
Auxiliar Administrativo
MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

claramente que una vez reportado el siniestro debemos cubrir a la inmobiliaria los cánones adeudados por los arrendatarios haciéndolos acreedores de la cláusula penal, de tal suerte que cuando efectuamos el cobro al respectivo inquilino, recuperamos no solo la suma cancelada a la inmobiliaria por concepto de cánones sino adicionalmente la cláusula penal pactada por incumplimiento la cual nos pertenece según términos del contrato de fianza.

2. La empresa en su desarrollo del objeto social suscribe contratos con abogados externos donde ellos le facturan directamente a los morosos pero el cobro de estos servicios es recaudado por la empresa manejándose como un ingreso de terceros, en este evento la compañía no factura y se elabora un recibo de caja, quisiéramos nos orientaran si este procedimiento es el adecuado para el manejo de todo ingreso recibido para terceros y que implicaciones y obligaciones complementarias se adquieren al percibir estos dineros."

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

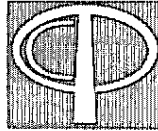
Es de mencionar que las respuestas del Consejo Técnico de la Contaduría, se emiten con carácter general y abstracto, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso en particular. En orden a lo expuesto en la consulta, nos permitimos señalar:

1. Los preceptos contenidos en el Decreto 2649 de 1993, articulado con lo previsto en el Artículo 15 del Decreto 2650 de 1993, en lo pertinente a la descripción y dinámica de los INGRESOS OPERACIONALES, según correspondan las actividades principales y conexas que desarrolle el ente; permiten direccionar el registro contable de la operación en consulta, esto es, los ingresos que se reciben a título de cláusula penal por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento de los contratos que se afianzan a las diferentes inmobiliarias. Ahora bien, al tema no le es ajeno la aplicación del principio de Esencia sobre forma, previsto en el Artículo 11 del Decreto 2649; del cual se obtiene que la esencia apunta a la realidad económica, o lo indiscutible de la transacción contable y su efecto económico; criterio que prima sobre los requisitos o formalidad legal.

El caso que nos ocupa, indicaría que la (Afianzadora) garantiza a la inmobiliaria, el pago de las obligaciones propias de un contrato de arrendamiento suscrito entre la inmobiliaria y el arrendatario; en el evento en que el arrendatario incumpla con el pago de los cánones de arrendamiento, la (Afianzadora) asume las obligaciones de este, frente a la inmobiliaria. En este escenario, la (Afianzadora) repite contra el arrendatario, haciendo efectivas todas las obligaciones dinerarias a su cargo, pues "La fianza no se presume, ni debe extenderse a más que el tenor de lo expreso; pero se supone comprender todos los accesorios de la deuda, como los intereses, las costas judiciales del primer requerimiento hecho al principal deudor, las de la intimación que en consecuencia se hiciera al fiador, y todas las posteriores a esta intimación; pero no las causadas en el tiempo intermedio entre el primer requerimiento y la intimación antedicha."



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

(Artículo 2373 del Código Civil); a su turno, el Artículo 2395 del mismo cuerpo normativo, indica “El fiador tendrá acción contra el deudor principal, para el reembolso de lo que haya pagado por él, con intereses y gastos, aunque la fianza haya sido ignorada del deudor. Tendrá también derecho a indemnización de perjuicios, según las reglas generales.”

Pero no podrá pedir el reembolso de gastos inconsiderados, ni de los que ~~haya~~ sufrido antes de notificar al deudor principal la demanda intentada contra dicho fiador.”

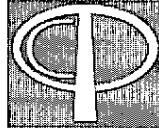
Ahora bien el Artículo 15 del Decreto 2650, en lo pertinente al código 41 - INGRESOS OPERACIONALES, expresamente indica “Comprende los valores recibidos y/o causados como resultado de las actividades desarrolladas en cumplimiento de su objeto social mediante la entrega de bienes o servicios, así como los dividendos, participaciones y demás ingresos por concepto de intermediación financiera, siempre y cuando se identifique con el objeto social principal del ente económico.”; continuando con el análisis el código 42 – INGRESOS NO OPERACIONALES, señala “Comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a los del objeto social o giro normal de los negocios del ente económico e incluye entre otros, los ítems relacionados con operaciones de carácter financiero en moneda nacional o extranjera, arrendamientos, servicios, honorarios, utilidad en venta de propiedades planta y equipo e inversiones, dividendos y participaciones, indemnizaciones, recuperaciones de deducciones e ingresos de ejercicios anteriores.”

El anterior marco, las operaciones anunciadas en la consulta, la prevalencia de la realidad económica, permitirían a la Afianzadora considerar como ingresos operacionales, dentro del código 415595 – Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler - Actividades conexas; los ingresos que se reciben a título de cláusula penal por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento, de los contratos que se afianzan a las diferentes inmobiliarias.

2. Cuando la Afianzadora en desarrollo de su objeto social suscribe contratos con abogados externos, dichos contrato vincula a las partes (Afianzadora – Abogado externo), donde sus estipulaciones contractuales serán el derrotero para hacer efectivo el mandato. La verificación a la descripción y dinámica del código 2815 – INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS, indica “Registra los dineros recibidos por el ente económico a nombre de terceros y que en consecuencia serán reintegrados o transferidos a sus dueños en los plazos y condiciones convenidos.”; en este escenario, no se observa acuerdo alguno del arrendatario con el abogado externo; donde la Afianzadora intermedie entre el arrendatario objeto del proceso jurídico y su apoderado judicial; los dueños de los recursos provenientes de cláusula penal por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento de los contratos que se afianzan a las diferentes inmobiliarias, son de la Afianzadora, en virtud a que ésta cancelo oportunamente a la arrendadora (la inmobiliaria), la obligación principal afianzada y el fiador, también tiene derecho a indemnización de perjuicios, según las reglas generales.



Ministerio de Comercio,
Industria y Turismo
República de Colombia



Prosperidad
para todos

Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Organismo adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Viene al caso indicar *"La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal."* (Artículo 1592 del C. C.).

"Entendida, pues, la cláusula penal como el negocio constitutivo de una prestación penal de contenido patrimonial, fijada por los contratantes, de ordinario con la intención de indemnizar al acreedor por el incumplimiento o por el cumplimiento defectuoso de una obligación, por norma general se le aprecia a dicha prestación como compensatoria de los daños y perjuicios que sufre el contratante cumplido, los cuales, en virtud de la convención celebrada previamente entre las partes, no tienen que ser objeto de prueba dentro del juicio respectivo, toda vez que, como se dijo, la pena estipulada es una apreciación anticipada de los susodichos perjuicios, destinada en cuanto tal a facilitar su exigibilidad. Esa es la razón, entonces, para que la ley excluya la posibilidad de que se acumulen la cláusula penal y la indemnización de perjuicios, y solamente por vía de excepción, en tanto medie un pacto inequívoco sobre el particular, permita la acumulación de ambos conceptos, evento en el que, en consecuencia, el tratamiento jurídico deberá ser diferente tanto para la pena como para la indemnización, y donde, además, la primera dejará de ser observada como una liquidación pactada por anticipado del valor de la segunda, para adquirir la condición de una sanción convencional con caracterizada función compulsiva, ordenada a forzar al deudor a cumplir los compromisos por él adquiridos en determinado contrato." (Sentencia del 23 de mayo de 1996, Ponente Dr. Carlos Esteban Jaramillo, Expediente No. 4607); los ingresos que se reciben a título de cláusula penal por incumplimiento en el pago de cánones de arrendamiento de los contratos que se afianzan a las diferentes inmobiliarias, son de la Afianzadora.

En los términos anteriores se absuelve la consulta presentada, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el peticionario y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo, su contenido no compromete la responsabilidad de este organismo, no tiene fuerza vinculante, no constituye acto administrativo y contra él no procede recurso alguno.

Cordialmente,

LUIS ALONSO COLMENARES RODRÍGUEZ
Presidente

Proyectó: Leonardo A. Palacios C.
Revisó y aprobó: LACR
Revisó y aprobó: GS
Revisó y aprobó: GYA