



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

CTCP – 2015 – 00491

Bogotá, D.C.,

Señor
ALEJANDRO SANCHEZ GUEVARA
alejito-19@hotmail.com



MincIT

2-2015-012382
2015-08-05 08:58:37 AM FOL:1
MEDIO:Email ANE:
REM:DANIEL SARMIENTO PAVAS
DES:ALEJANDRO SANCHEZ

Destino: Externo
Asunto: Consulta

REFERENCIA:

Fecha de Radicado	07 de julio de 2015
Entidad de Origen	Consejo Técnico de la Contaduría Pública
Nº de Radicación CTCP	2015-577- CONSULTA
Tema	Contratos de anticresis - NIIF

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública en su carácter de organismo gubernamental de normalización técnica de normas contables, de información financiera y de aseguramiento de la información, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 2784 de 2012, parágrafo 3 del artículo 3 del decreto 2706 de 2012 y el parágrafo 2 del artículo 3 del decreto 3022 de 2013 resolverá las inquietudes que se formulen en la aplicación de los marcos técnicos normativos de información financiera. En desarrollo de esta facultad procede a responder una consulta.

CONSULTA (TEXTUAL)

"Por medio del presente deseo solicitarles aclaración sobre cómo se deben tratar los contratos de Antecresis (sic) bajo los nuevos Marcos Técnicos Normativos en Colombia; en especial desearía que se enfatizara en si, se cumple el criterio para ser reconocidos como activos para alguna de las partes, cómo se tratan los usufructos, los posibles pasivos, su reconocimiento (sic) inicial y posterior (sic) y aclaración sobre posibles amortizaciones. Se debe tener presente que existe el contrato de Anticresis del Código de Comercio y Civil, por tanto, les solicito aclaración de ambos tipos de contratos."

CONSIDERACIONES Y RESPUESTA

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

Los contratos de anticresis se sujetan para todos los efectos a la legislación civil y comercial. Este contrato en el Código Civil se contempla en los artículos 2458 al 2468 y en el Código de Comercio en los artículos 1221 al 1225.

Con base en la jerarquía normativa establecida en los nuevos marcos técnicos normativos, en ausencia de una NIIF que sea aplicable específicamente a una transacción o a otros hechos o condiciones como es el caso de la consulta, se debe considerar la aplicabilidad de los requerimientos de las NIIF que traten temas similares y relacionados.



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

Este consejo considera que al ser la anticresis un contrato por el cual un deudor entrega al acreedor un activo para que con su usufructo pague la obligación, restituyéndolo una vez que se haya pagado la deuda, se puede asimilar la transacción a un arrendamiento operativo cuyo reconocimiento, medición y revelación se encuentra en la NIC 17 o en la sección 20 de la NIIF para las PYMES, puesto que un arrendamiento hace referencia al derecho de uso de un activo a cambio de un pago o una serie de pagos, y en la anticresis se tiene el derecho de uso del activo cuya remuneración en este caso es el pago de la deuda, bien sea de intereses o capital.

Lo anterior está en línea con lo dispuesto en el artículo 2461 del Código Civil que dispone:

“..Se aplica al acreedor anticrético lo dispuesto a favor del arrendatario, en el caso del artículo 2020. No valdrá la anticresis en perjuicio de los derechos reales, ni de los arrendamientos anteriormente constituidos sobre la finca.”

El artículo 2020 se refiere a quiénes deben respetar el contrato de arrendamiento, que son en esencia arrendadores y arrendatarios. Otros artículos como el 2459 y el 2463 del mismo código, también hacen referencia a tratamientos similares a los del contrato de arrendamiento.

Si bien es cierto que en el arrendamiento el contrato puede limitarse al uso y no al usufructo, como ocurre por ejemplo con un inmueble sobre el que se prohíbe el sub arriendo, también lo es que en muchos casos un contrato de arrendamiento podría pactarse con similares condiciones económicas a las de una anticresis, con la diferencia de que el acreedor anticrético no paga un arriendo en dinero sino que hace el usufructo equivalente a la deuda.

Un ejemplo puede ilustrar mejor esta situación.

Supongamos que un acreedor X presta \$100.000.000 a un deudor Y, con las siguientes condiciones:

Intereses del 2% mensual; plazo de un año y pago del capital en una sola cuota al vencimiento.

El deudor Y posee un inmueble que cede en anticresis al acreedor X, para que con su usufructo se pague de los intereses de la deuda. El inmueble es entregado el mismo día del préstamo y se devolverá al cabo de un año. El acreedor X subarrienda el inmueble por un valor de \$2.000.000. Al cabo del contrato, devuelve el inmueble al deudor Y, quien paga la deuda al vencimiento y recibe de nuevo el bien entregado.

Supongamos que no hubo contrato de anticresis, sino que el acreedor prestó el dinero al deudor a cambio del interés del 2% mensual y por otra parte, firmó un contrato de arrendamiento con él por un canon de \$2.000.000 mensuales, permitiéndose el sub arriendo dentro del contrato.

Como se observa, el efecto neto es el mismo. En el primer caso, el acreedor subarrienda el inmueble y recibe \$2.000.000 de canon mensual, equivalente al 2% de intereses sobre la deuda; en el segundo, el acreedor cobra intereses del 2% pero paga \$2.000.000 mensuales de arrendamiento, lo que implica que en términos netos recibe el local y no paga arrendamiento ni recibe intereses, pero recibe \$2.000.000 mensuales por el sub arriendo del local.

Finalmente, es bueno indicar que el contrato de anticresis se asemeja a un arrendamiento operativo siempre y cuando se realice con una duración no significativa de la vida útil total del activo, puesto que de lo contrario sería semejante a un arrendamiento financiero.



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

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

Cordialmente,

DANIEL SARMIENTO PAVAS

Consejero del Consejo Técnico de la Contaduría Pública

Proyectó: Jessica A. Arévalo M.

Consejero Ponente: Daniel Sarmiento P.

Revisó y aprobó: Gustavo Serrano A. / Daniel Sarmiento P.

