

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-025601
Fecha de Radicado	30 de julio de 2025
N.º de Radicación CTCP	2025-0225
Tema	Comisiones en contratos de administración delegada, tras fallecimiento del mandante.

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) **Asunto:** TRATAMIENTO DEPÓSITOS JUDICIALES

Teníamos un inmueble en arrendamiento bajo la figura de administración delegada, los cánones fueron consignados por el arrendatario al Banco Agrario como depósitos judiciales a nombre de nosotros, dicho inmueble paso a una cesión ilíquida y a la fecha no se ha liquidado, razón por la cual no se ha llegado acuerdo del valor que nos corresponde, los herederos aluden que el contrato de administración termina cuando el dueño fallece.

Solicitamos su concepto o norma que podemos aplicar

- 1-Si debemos esperar la sentencia judicial para poder reconocer el ingreso de la comisión?*
- 2-Reconocer el ingreso de comisión de acuerdo a lo establecido en contrato de administración?*
- 3-o se puede reconocer como ingreso de acuerdo al concepto jurídico de los abogados?*
- 4-o dejarlo como pasivo hasta tanto finalice o se llegue acuerdo con los herederos?. (...)"*

RESUMEN:

La muerte del titular no extingue automáticamente un contrato de administración delegada. En este caso, el contrato continua vigente con la sucesión ilíquida del causante hasta tanto que se realice la partición y adjudicación de bienes. Posteriormente, los herederos, asumen las obligaciones y derechos del contrato, atendiendo a las excepciones y consideraciones importantes que se hayan establecido.

En los contratos de administración delegada, corresponde al contratista (mandatario) revelar y reconocer en su información financiera y contable: el valor de las obligaciones con terceros que se derivan del desarrollo del contrato suscrito bajo la modalidad de administración delegada (pasivo); y el valor de los ingresos por honorarios (comisión)

que percibe el ente económico por concepto de la administración del contrato; contra la cuenta de efectivo, o cuenta por la administración del contrato, según corresponda.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

El [Código Civil Colombiano](#) contiene en el Libro Cuarto, la regulación sobre obligaciones en general y contratos. En el Título XXVIII se refiere a los contratos de mandato (artículos 2142 a 2199), aplicable a los contratos de administración delegada.

Se entiende por contrato de administración delegada aquel que se ejecuta por cuenta y riesgo de la persona natural o jurídica que contrata la obra u otro servicio. En esta modalidad, el contratista actúa como delegado o representante del contratante, recibiendo los honorarios pactados de antemano.

En los contratos de administración delegada, el contratante (mandante) debe registrar en su contabilidad todos los derechos, obligaciones, ingresos y gastos en que incurra el administrador delegado (mandatario) en la ejecución del contrato, información que debe ser suministrada de manera plena y oportuna por el contratista (mandatario).

El contratista (mandatario), por su parte, debe reconocer en su información financiera y contable: (i) el valor de las obligaciones con terceros derivadas del contrato (pasivo); y (ii) el valor de los ingresos por honorarios (comisión), que percibe por la administración del contrato, contra la cuenta de efectivo o cuentas por cobrar, según corresponda.

Sobre la continuidad del contrato

La muerte del propietario no termina automáticamente un contrato de administración delegada. En este caso, el contrato continua vigente con la sucesión ilíquida del causante hasta tanto no se realice la partición y adjudicación de bienes. Posteriormente, los herederos asumen las obligaciones y derechos del fallecido.

Con fundamento en lo establecido por la [Sentencia de la Corte Constitucional T-427 del 2 de julio de 2014](#), así como en la legislación vigente, en particular la [Ley 820 de 2003](#), la muerte del arrendador, en general, no constituye causa automática de terminación del contrato de arrendamiento, salvo pacto expreso en contrario.

INQUIETUDES DE LA CONSULTA:

1-Si debemos esperar la sentencia judicial para poder reconocer el ingreso de la comisión.?

No es necesario esperar una sentencia judicial para reconocer el ingreso de la comisión si esta corresponde a un servicio ya prestado. El contrato de arrendamiento sigue vigente y los herederos deben asumir las obligaciones del arrendador, incluyendo el pago de la comisión. No obstante, debe revelarse la incertidumbre sobre la disponibilidad de los recursos hasta que concluya el proceso sucesoral.

2-Reconocer el ingreso de comisión de acuerdo a lo establecido en contrato de administración?

En concordancia con la respuesta a la pregunta anterior, la obligación de reconocer el ingreso de la comisión no se extingue, **pero la forma de hacerlo si puede cambiar**. El contrato de administración, incluyendo el pago de la comisión, generalmente se transfiere a los herederos o albacea del propietario fallecido, quienes asumen la administración del inmueble.

En este orden, el administrador debe reconocer el ingreso de la comisión según lo establecido en el contrato original, pero ahora dirigido a los herederos o albacea del propietario fallecido. Es probable que deba actualizarse la información del contrato para reflejar a los nuevos administradores (herederos o albacea) como beneficiarios del pago de la comisión.

3- o se puede reconocer como ingreso de acuerdo al concepto jurídico de los abogados?

Los conceptos jurídicos pueden orientar la interpretación contractual, pero el reconocimiento contable debe atender a las NIIF, contempladas en el [DUR 2420 de 2015](#) y a la sustancia económica de las transacciones. El ingreso de comisión se reconoce conforme al contrato y a las normas contables aplicables, con independencia de opiniones jurídicas particulares.

El reconocimiento en la información financiera y contable por parte del mandatario del valor de la comisión pactada se realiza como un ingreso por comisión o por los servicios de administración de contratos de mandato, contra una cuenta del efectivo o cuenta por cobrar según corresponda.

4- o dejarlo como pasivo hasta tanto finalice o se llegue acuerdo con los herederos?.

Para el caso en comento, al haber percibido los ingresos por cuenta del arrendatario y tenerlos disponibles a nombre del mandatorio en una cuenta de depósitos judiciales, es adecuado que los mismos se dispongan en las cuentas del pasivo como ingresos recibidos en contratos de mandato o ingresos recibidos para terceros por el valor correspondiente. La proporción correspondiente a la remuneración pactada se reconoce como un ingreso por comisión o por los servicios de administración de contratos de mandato.

Por último, debe considerarse lo dispuesto en la NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes (anexo 1) y la Sección 23 – Ingresos de actividades ordinarias, dispuesto en las NIIF para Pymes (anexo 2) del [DUR 2420 de 2015](#).

NIIF 15 ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes

72. Por consiguiente, si la contraprestación pagadera al cliente se contabiliza como una reducción del precio de la transacción, una entidad reconocerá la reducción de los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) ocurra el último de los siguientes sucesos:

- (a) la entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias por la transferencia al cliente de los bienes o servicios relacionados; y*
- (b) la entidad paga o se compromete a pagar la contraprestación (incluso si el pago se condiciona a un suceso futuro). Ese compromiso puede estar implícito en las prácticas comerciales tradicionales de la entidad.*

Sección 23 Ingresos de actividades ordinarias, dispuesto en las NIIF para Pymes

23.4 *Una entidad incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir por parte de la entidad, actuando por cuenta propia. Una entidad excluirá de los ingresos de actividades ordinarias todos los importes recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas, impuestos sobre productos o servicios o impuestos sobre el valor añadido. En una relación de agencia, una entidad (el agente) incluirá en los ingresos de actividades ordinarias solo el importe de su comisión. Los importes recibidos por cuenta del principal no son ingresos de actividades ordinarias de la entidad.*

En conclusión, los ingresos recibidos para terceros, que constituyan una labor de intermediación y que no aumentan el valor del patrimonio, se registran como un pasivo: No obstante, los ingresos o comisiones percibidos y/o relacionados con dicha intermediación forman parte del estado de resultados como ingresos de actividades

ordinarias, de acuerdo con el principio de devengo y conforme a lo dispuesto en la NIIF 15 o en la Sección 23 de la NIIF para las PYMES, compiladas en el [DUR 2420 de 2015](#), según corresponda.

Cuando el mandato consiste en realizar una actividad o pagar en nombre del mandatario, el reconocimiento contable de la transacción debe realizarse de acuerdo con lo pactado contractualmente. En el estado de situación financiera debe identificarse claramente las cuentas por cobrar o por pagar derivadas de contratos de mandato y los ingresos recibidos por concepto de comisión o servicios de administración del mandato.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero – CTC

Proyectó: Humberto Uberty Rodríguez Rodríguez
Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera
Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.