

Contrapartida

De Computationis Jure Opiniones
Número 6996, 14 de noviembre de 2022

Al pensar en entidades que prestan servicios llamados inmobiliarios, debe tenerse cuidado en revisar los contratos que hayan firmado con sus clientes. En algunos casos reciben los inmuebles para administrarlos. En otros son simples intermediarios que ponen en contacto a los dueños con los arrendatarios. En algunos eventos actúan a nombre y por cuenta de los dueños, en otros actúan bajo su propio nombre, pero por cuenta de los dueños. Los procedimientos administrativos se vuelven complejos y, a veces, enredados, cuando el tratamiento de los hechos es diferente en la contabilidad financiera que en la contabilidad tributaria. La contabilidad debe reflejar fielmente cada relación económica, cuidando que la forma legal no oscurezca la realidad, sustancia o esencia económica. Actuar a nombre propio significa que uno transfiere el bien o presta el servicio y lo factura. Consecuentemente la contraparte reconoce la operación al nombre que se le indica y le reconoce los impuestos y practica las retenciones a que haya lugar. El [Código de Comercio](#) distingue el mandato del corretaje. En el título que trata sobre el mandato indica que este puede ser con o sin representación. Además, establece reglas para la comisión, la agencia comercial y la preposición. El mandatario debe llevar cuentas separadas de las operaciones correspondientes a cada mandante, con base en las cuales debe presentar un informe de gestión. Recuérdese que *“El mandatario no podrá emplear en sus propios negocios los fondos que le suministre el mandante y, si lo hace, abonará a éste el interés legal desde el día en que infrinja la prohibición y le indemnizará los daños que le cause, sin*

perjuicio de las sanciones penales correspondientes al abuso de confianza. –La misma regla se aplicará cuando el mandatario dé a los dineros suministrados un destino distinto del expresamente indicado.” Y que *“El mandatario no podrá hacer de contraparte del mandante, salvo expresa autorización de éste”*. En materia tributaria *“Información de contratos de mandato o de administración delegada. En los contratos de mandato o de administración delegada, las personas o entidades que actúen como mandatarios o contratistas, deberán informar todas las operaciones realizadas en el año gravable, inherentes a las actividades ejecutadas en desarrollo de cada uno de los contratos de mandato o de administración delegada, de acuerdo con lo establecido en el presente artículo.”* Los ingresos de los mandatarios suelen corresponder a un porcentaje sobre el valor de los actos celebrados por cuenta del mandante. El C.Co. permite: *“El mandatario tendrá derecho a pagarse sus créditos, derivados del mandato que ha ejecutado, con las sumas que tenga en su poder por cuenta del mandante y, en todo caso, con la preferencia concedida en las leyes a los salarios, sueldos y demás prestaciones provenientes de relaciones laborales.”* Si yo actúo en nombre y por cuenta ajena deberé facturar a nombre del tercero y pedir que a él hagan los pagos, cobren los impuestos o realicen las retenciones. Si actúo en nombre propio facturaré a mi nombre y tendré las consecuencias anotadas. El análisis de las relaciones es un paso substancial.

Hernando Bermudez Gomez