E

n toda relación jurídica hay al menos dos posiciones: la de acreedor y la de deudor. Por lo común, los negocios y los actos jurídicos originan mucho más que una relación jurídica. Generalmente dan lugar a una situación jurídica, en la que cada parte es al mismo tiempo acreedora y deudora de la otra. En la cotidianidad se suele centrarse únicamente en el derecho u obligación de mayor cuantía. Esto puede hacer que se olviden las otras facultades y deberes generados por la voluntad de las partes.

Una cosa es el tratamiento contable que debe dar el acreedor anticrético y otra el que debe aplicar el deudor anticrético. Como se ve en el concepto correspondiente a la radicación número [577 de 2015](http://www.ctcp.gov.co/conceptos.php?pageNum_rslistdocuments=20&totalRows_rslistdocuments=986&concept_id=2015), el Consejo Técnico de la Contaduría analizó solo una parte del problema, a lo mejor inducido por la pregunta. Concluyó el CTCP que el acreedor anticrético debe aplicar las mismas reglas del arrendamiento operativo, siempre que su duración no se asemeje a la vida útil del activo, caso en el cual opinó que debería tratarse como arrendamiento financiero. Pocas cosas tan estudiadas como el arrendamiento (*leasing*), al cual se le ha asignado un nuevo tratamiento, a partir de la NIIF 16.

La anticresis versa sobre el derecho de usufructo, mientras el arrendamiento trata del derecho de uso. El primero, según el artículo 2458 del [Código Civil](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535), recae sobre inmuebles. Según el artículo 1221 del [Código de Comercio](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=41102), la anticresis puede versar sobre cualquier bien. Según las voces del artículo 823 del Código Civil “*El derecho de usufructo es un derecho real que consiste en la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y sustancia, y de restituir a su dueño, si la cosa no es fungible; o con cargo de volver igual cantidad y calidad del mismo género, o de pagar su valor si la cosa es fungible*.”. Según el artículo 870 de la misma obra, “*El derecho de uso es derecho real que consiste, generalmente, en la facultad de gozar de una parte limitada de las utilidades y productos de una cosa.* (…)”.

Si el derecho de uso, que puede derivarse del arrendamiento, es limitado frente al derecho de usufructo, que puede derivarse de la anticresis, debe existir una diferente manera de medir el activo (¿o el pasivo?) involucrado. Un usufructuario puede arrendar el respectivo bien, pero el arrendatario no puede darlo en usufructo.

Mientras en la anticresis, el abono a la deuda a que se subordina, en principio es equivalente al valor de los frutos que puedan imputarse a la obligación, en el arrendamiento se suele pactar una renta (artículo 1975, ibídem).

Ahora bien: sobre los derechos incorporales existe una forma de propiedad, como lo enseña el artículo 670 del Código Civil. Esto explica el tratamiento que estipuló el [Decreto reglamentario 2649 de 1993](http://www.javeriana.edu.co/personales/hbermude/leycontable/contadores/1993-decreto-2649.doc) y el que se propuso para los entonces muy en boga contratos de *leasing*.

Existe una tendencia, entre algunos economistas, de simplificar las realidades. Con esto generalmente se cae en errores.

*Hernando Bermúdez Gómez*