S

egún enseña nuestro [Código Civil](http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=39535), “*ART. 673.—Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.*”. Aunque la transmisión de la propiedad es el efecto de muchas de las operaciones económicas, los contadores poco saben de estos modos.

Nuestra legislación ha hecho de esto un enredo, afirmando que se venden o compran servicios.

El citado código enseña: “*ART. 740.—La tradición es un modo de adquirir el dominio de las cosas, y consiste en la entrega que el dueño hace de ellas a otro, habiendo por una parte la facultad e intención de transferir el dominio, y por otra la capacidad e intención de adquirirlo.*”

Como bien se sabe, hay que distinguir el título del modo. No es por virtud de un contrato de compraventa que se transmite la propiedad. Esto solo sucede con la tradición del bien. Mediante el contrato tan solo nace la obligación de la tradición. Esta puede estar pensada para que suceda tiempo después de la celebración del contrato.

Durante mucho tiempo un activo se definió como una propiedad. Hay otros derechos sobre los bienes, como el de usufructo o el de uso. Hoy en día un activo es primero que todo un recurso. Debe ser capaz de producir o convertirse en un flujo económico para satisfacer necesidades. En segundo lugar, para que un recurso se considere un activo debe estar controlado por el ente. Cuando este es propietario pleno, tiene el control del bien, sin restricción alguna. La propiedad puede desmembrarse (nuda propiedad, usufructo y uso), o limitarse (hipoteca, embargo, cargas). Puede no tenerse el control como consecuencia de la ley o de un contrato. En contabilidad lo importante es tener el control del bien en cuanto recurso.

En algunos casos media un testaferro. Según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, “*1. m. y f. Persona que presta su nombre en un contrato, pretensión o negocio que en realidad es de otra persona*.” Muchas veces los corruptos quieren esconder su propiedad, haciendo que un subordinado aparezca como adquiriente. A veces el testaferro funge como contralor, en otras veces no.

Hay bienes cuya tradición exige un registro. Por eso el Código de Comercio dice: “*ART. 922.—La tradición del dominio de los bienes raíces requerirá, además de la inscripción del título en la correspondiente oficina de registro de instrumentos públicos, la entrega material de la cosa. ―PAR.—De la misma manera se realizará la tradición del dominio de los vehículos automotores, pero la inscripción del título se efectuará ante el funcionario y en la forma que determinen las disposiciones legales pertinentes. La tradición así efectuada será reconocida y bastará ante cualesquiera autoridades.*”.

Cuestión interesante es definir el tratamiento contable de un bien del cual se tiene la propiedad, pero no el control. ¿La nuda propiedad es un activo? Al respecto puede resultar conveniente el estudio de la nueva norma de arrendamientos.

*Hernando Bermúdez Gómez*