E

l principio de sustancia, esencia o realidad económica busca que la verdad sobre los recursos se haga evidente, de manera que no quede oculta en una maraña de disposiciones legales o contractuales que en veces tratan de lograr ciertos tratamientos preferenciales. Este principio, sin embargo, no significa que se deban ignorar las situaciones jurídicas.

Si un socio ha entregado un inmueble a una entidad para que ésta lo aproveche según su criterio y para que se haga responsable de todas las erogaciones a que haya lugar, es probable que, conforme a la definición de activo, la entidad deba reconocerlo como tal.

El CTCP ha sostenido que en tal caso el bien debe dejar de presentarse en el balance de su propietario. No estamos de acuerdo.

Sobre las cosas cabe el derecho de dominio. Este se conforma de tres elementos: la nuda propiedad, que hace referencia a la capacidad de disposición, el usufructo, que significa poder aprovechar los frutos de la cosa, y el uso que consiste en el disfrute del bien.

Mientras una persona no enajene su propiedad inmueble mediante escritura pública y esta se registre en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, continuará siendo su dueño para todos los efectos. Mal puede decir el usufructuario o el usuario que el bien les pertenece. No pueden decir que son propietarios porque carecen de la facultad de disponer.

Confundir a los propietarios con los controlantes (es decir, aquellos que tengan el usufructo y el uso) es faltar a la realidad.

Si un acreedor insatisfecho del propietario decidiere embargarlo y promover el secuestro del bien, logrará su cometido.

Si los controlantes no pagan el impuesto predial o una valorización, el propietario será perseguido.

Parece que lo que más se ajusta a la realidad económica no es ignorar la nuda propiedad, sino reconocer que los derechos de usufructo y de uso están en cabeza de otra persona.

Cuando una persona desarrolla un programa de computador y licencia a otra para que lo use, este no es dueño del programa. El primero debe registrar su propiedad y el segundo el uso autorizado, que ciertamente es un activo.

Cuando uno revisa los estándares sobre los arrendamientos que se consideran financieros, encuentra que la solución de reconocer como activo los derechos concedidos por el contrato es mucho más exacta que la de pretender que se está frente a una propiedad.

El principio trata de que la realidad prime sobre la forma, pero no que esta se desconozca. En el caso planteado, el propietario podrá exigir la devolución del bien, precisamente porque es su dueño.

*Hernando Bermúdez Gómez*