S

igue insistiendo el Consejo Técnico de la Contaduría Pública en “sacarle el cuerpo” a las consultas precisas, detalladas y argumentadas que le presentan algunos ciudadanos. Desde muy antiguo, pasando por varias constituciones y códigos, hasta llegar al actual, las autoridades han estado obligadas a contestar lo que se denomina “*derecho de petición, en interés particular*”. Es decir, cualquiera tiene derecho a preguntar sobre sus propios problemas y el Estado tiene el deber de contestar, pues el ciudadano tiene el derecho de “*obtener pronta resolución completa y de fondo sobre la misma*”. Ya se sabe que el Estado no tiene que reemplazar a los consultores o asesores privados. Además, diga lo que diga, sus pronunciamientos no obligan a la institución consultada y no configuran derechos ni obligaciones en cabeza del consultante. También estamos de acuerdo en la necesidad de actuar con gran prudencia, de forma que no se caiga en llenar los vacíos de los consultantes con teorías, hipótesis, supuestos, que terminan alterando las preguntas de los ciudadanos. Estos deben saber que el que pregunta bien tiene derecho a buenas respuestas y el que no habrá perdido su esfuerzo.

En muchísimos casos constructores convencen a dueños de predios para realizar en común un proyecto, acordando el proceso a seguir, los aportes a realizar, la forma de determinar sus valores y la manera de distribuir las utilidades que se obtengan al final. En ocasiones se crean personas jurídicas para ejecutar a través de ellas lo acordado. En otras el dueño de los lotes promete venderlo a los constructores cuando se llegue a determinada etapa del proyecto, que va avanzando sin que la propiedad se transfiera.

La cuestión contable de fondo radica en determinar si el constructor, que no tiene el dominio, puede considerar que tiene un activo, que podría clasificar como propiedad de inversión.

La inclinación de los contadores ha sido reconocer el dominio, pero no sus partes: la nuda propiedad, el derecho al usufructo y el derecho al uso. Es perfectamente posible que unas personas tengan unos derechos sobre un bien y, sobre este mismo, terceros tengan otros derechos.

El solo acto de prometer comprar genera derechos frente a una persona con relación a un predio. Las notas esenciales de este contrato no incluyen transferencia alguna del dominio, ni de sus partes, al prometiente comprador. Si mientras corre el plazo de la promesa se conceden ciertas autorizaciones al prometiente comprador, las realizará respecto de bien ajeno.

Para saber si se tiene el control hay que establecer, más allá del acuerdo, que incluye una promesa de venta, si el prometiente comprador controla los beneficios económicos que está autorizado a obtener. De manera que no es analizando el acuerdo general, ni la promesa de compra venta, ni el contrato de venta, sino los hechos que tienen que ver con sus beneficios que se debe resolver el asunto.

*Hernando Bermúdez Gómez*