U

na de las grandes revoluciones de la teoría de la contabilidad financiera fue la admisión del término control al lado del concepto de propiedad que ha gobernando las estructuras del derecho civil. Son muchos los casos en los cuales un futuro comprador tiene la tenencia de un inmueble, gozando total e ilimitadamente de su usufructo y su uso. Adicionalmente, durante el tiempo va pagando su precio hasta hacerlo completamente. Entonces se espera que se otorgue la respectiva escritura de compraventa y se haga su inscripción en la correspondiente matrícula inmobiliaria. Pero en ocasiones esto último no se realiza. A los ojos del derecho civil el dueño no es el que tiene el bien, lo explota y lo ha pagado, sino la persona que aparece como tal en dicha matrícula. Si se considera que un activo necesariamente es una propiedad no puede aparecer en el estado de situación financiera como si lo fuera del pretendido comprador. Pero otra cosa sucede si se aplica la teoría del control. El principio de realidad económica (esencia o sustancia) sobre las formas legales no sirve para llevar la contraria al derecho sino para reflejar la verdad económica, que en el caso expuesto es el control. Según la versión 2023 de las IFRS (marco conceptual) “4*.3 An asset is a present economic resource controlled by the entity as a result of past events*” Así las cosas es errado sostener que un activo debe ser una propiedad porque lo que se requiere es que el recurso se controle. En el mundo jurídico el pretendido comprador tiene el derecho de exigir el cumplimiento de su acuerdo y, por otra parte, aprovechar su posesión para adquirir a través de ella la propiedad, cosa que ahora supone un lapso de tiempo corto frente a lo que en el pasado se exigió. Recuérdese que según nuestro Código Civil “*ART. 2529, INC. 1º—Modificado.L.791/2002, art. 4º. El tiempo necesario a la prescripción ordinaria es de tres (3) años para los muebles y de cinco (5) años para bienes raíces*. (…)” Por ello no debe extrañarnos el aumento de avisos pegados en las fachadas de propiedades inmobiliarias notificando que se adelanta un proceso de usucapión. Cuando un acuerdo se incumple los administradores están en la obligación de hacer todo lo posible para evitar que se causen daños a la entidad bajo su cuidado. Esto es teórico porque en la realidad muchas personas no conocen sus derechos, desconfían de los abogados y los jueces, no tienen dinero para poner al día los impuestos que pesan sobre las propiedades, tampoco para pagar honorarios de abogados ni costos procesales. En algunos casos los linderos son muy imprecisos y se requiere recurrir a un experto para que los defina acudiendo a sus coordenadas, estudio que a veces tampoco hay como cancelar. Así que en cantidades de veces nos encontramos ante controlantes no propietarios. Con todo, los controlantes son capaces de obtener y disponer de beneficios económicos, cuya significación puede ser importante en las circunstancias. La teoría del control es poco entendida y dominada por los profesionales contables colombianos, entre otras cosas porque los supuestos doctos no lo son. Razón tiene nuestro derecho al reconocer que la mayoría de los actos son verbales y, por consecuencia, muchas veces la prueba es testimonial.

*Hernando Bermúdez Gómez*