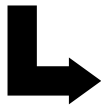


? 292

En quin moment s'ha de registrar una compravenda subjecta a clàusules resolutòries o a clàusules suspensives?

Sobre la base de l'anàlisi de les circumstàncies i antecedents de l'operació; la condició resolutòria o la condició suspensiva impedeix l'efectiva transmissió dels riscos i avantatges substancials inherents a la propietat del bé en el moment de la signatura del contracte?



Característiques que integren el nucli dels riscos i avantatges d'un element patrimonial:

Control + Recuperació

- Control: ús o aprofitament de l'element al llarg de la seva vida econòmica, així com la facultat de disposició.
- Recuperació: obtenció dels ingressos suficients per a recuperar el seu valor net comptable.

Sí

No

La compravenda queda pendent de la condició i, per tant, el venedor reté de manera significativa els riscos i avantatges inherents a la propietat

Ex.: Compravenda d'un terreny rústic subjecta únicament a la condició de requalificació urbanística.

La compravenda no queda pendent de la condició sense perjudici que no es trobi perfeccionada la transmissió jurídica

Ex.: Compravenda d'un immoble subjecta únicament a reserva de domini.

L'operació no s'haurà de registrar com una venda. D'acord amb la seva naturalesa econòmica, el venedor haurà de reflectir l'entrada de tresoreria, amb abonament a un deute en el passiu del balanç, fins que es produeixin les circumstàncies necessàries per a considerar que s'han transmès els citats riscos i avantatges.

L'operació es registrarà, com una venda, en la data de formalització del contracte. L'elevació a públic o la inscripció en el Registre de la Propietat, com a clàusules administratives, tampoc condicionen el registre de la compravenda.

1 Definició =

- **Condició suspensiva:** es difereix l'eficàcia jurídica d'un contracte al compliment d'un esdeveniment futur.
- **Condició resolutòria:** extingeix l'eficàcia d'un contracte ja consentit sobre la base de l'esdeveniment d'un fet futur i incert en el moment de contractar.

Referència: Consulta núm. 1 del BOICAC 99.

Per a dubtes i aclariments contactar amb el departament tècnic del CCJCC

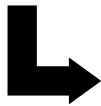
Veure les preguntes publicades fins avui a la [web del Col·legi](#)

20 de febrer de 2023

? 292

¿En qué momento debe registrarse una compraventa sujeta a cláusulas resolutorias o a cláusulas suspensivas?¹

En base al análisis de las circunstancias y antecedentes de la operación; ¿la condición resolutoria o la condición suspensiva impide la efectiva transmisión de los riesgos y ventajas sustanciales inherentes a la propiedad del bien en el momento de la firma del contrato?



Características que integran el núcleo de los riesgos y ventajas de un elemento patrimonial: **Control + Recuperación**

- Control: uso o aprovechamiento del elemento a lo largo de su vida económica, así como la facultad de disposición.
- Recuperación: obtención de los ingresos suficientes para recuperar su valor neto contable.

Sí

No

La compraventa queda pendiente de la condición y, por tanto, el vendedor retiene de forma significativa los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad

La compraventa no queda pendiente de la condición sin perjuicio de que no se encuentre perfeccionada la transmisión jurídica

Ej.: Compraventa de un terreno rústico sujeta únicamente a la condición de recalificación urbanística.

Ej.: Compraventa de un inmueble sujeta únicamente a reserva de dominio.

La operación no deberá registrarse como una venta. De acuerdo con su naturaleza económica, el vendedor deberá reflejar la entrada de tesorería, con abono a una deuda en el pasivo del balance, hasta que se produzcan las circunstancias necesarias para considerar que se han transmitido los citados riesgos y ventajas.

La operación se registrará, como una venta, en la fecha de formalización del contrato. La elevación a público o la inscripción en el Registro de la Propiedad, como cláusulas administrativas, tampoco condicionan el registro de la compraventa.

¹Definición =

- **Condición suspensiva:** se difiere la eficacia jurídica de un contrato al cumplimiento de un acontecimiento futuro.
- **Condición resolutoria:** extingue la eficacia de un contrato ya consentido en base al acaecimiento de un hecho futuro e incierto en el momento de contratar.

Referencia: Consulta n.º 1 del BOICAC 99.

Para dudas y aclaraciones contactar departamento técnico

Las preguntas publicadas hasta la fecha están disponibles en la [web del Col·legi](#)

20 de febrero de 2023

