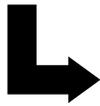


# ? 292

## ¿En qué momento debe registrarse una compraventa sujeta a cláusulas resolutorias o a cláusulas suspensivas?<sup>1</sup>

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

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

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

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

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.

### <sup>1</sup>Definición =

- **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.

Pregunta publicada por cortesía del Col·legi de Censors Jurats de Comptes de Catalunya.

Si quiere consultar más preguntas, haga clic [aquí](#)

20 de febrero de 2023

