

CONTABILIZACIÓN DE INMUEBLES

(Concepto CCTCP 253 de Octubre 25 de 1999)

1. SÍNTESIS DE LA CONSULTA

Requiere “...concepto sobre si es técnico y legal, contabilizar la venta de un inmueble cuando ha existido acuerdo de las partes, incluso aprobación de Consejos Directivos del vendedor y del comprador, antes de la protocolización de la escritura pública...”

2. CONSIDERACIONES

Sobre el particular considera el Consejo Técnico de la Contaduría Pública que es indispensable establecer previamente las condiciones para la existencia del contrato de compraventa el cual por regla general es un contrato consensual y excepcionalmente es solemne.

El Código Civil Colombiano en su artículo 1500 dispone: “El contrato es real cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es solemne cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento”. (Subrayado fuera de texto).

De otra parte el artículo 1857 ibídem, determina que la compraventa de inmuebles solo se perfecciona mediante escritura pública y el art. 756 de la misma norma ordena que la tradición de los mismos es un acto complejo que requiere además de la entrega la inscripción en el registro correspondiente.

Ahora bien, es necesario distinguir dos situaciones que pueden ocurrir en la compraventa del inmueble y que pueden derivar contabilizaciones distintas porque diferentes son las obligaciones de las partes en cada una de ellas:

- Compraventa de inmuebles sin haber celebrado previamente contrato de promesa de compraventa, es decir corriendo directamente la escritura pública respectiva.

La contabilización en este punto sólo podrá hacerse cuando se corra la respectiva escritura pública y el comprador contabiliza el activo adquirido contra Bancos y Cuentas por Cobrar si fuere el caso en el evento de hacer uso de un crédito para pagar el precio y las contabilizaciones correspondientes para el vendedor.

- Compraventa de inmuebles habiendo celebrado previamente contrato de promesa de compraventa.

En este caso es importante tener en cuenta que la promesa de compraventa es un contrato preparatorio para celebrar otro, cual es la compraventa.

Como el contrato de promesa genera obligaciones para las partes, aquellos deben reflejarse

en la contabilización y para ello es indispensable contemplar dos posibilidades: Con arras y sin arras.

3. CONCEPTO DEL CONSEJO TÉCNICO DE LA CONTADURÍA PÚBLICA

De todas maneras como el consultante hace referencia al concepto 035 de Enero 25 de 1996 de este Consejo, se reafirma que la causación de las ventas debe hacerse en la fecha de otorgamiento cuando se trate de actos que deben constar por Escritura Pública y su correspondiente registro, tratamiento expuesto en nuestro concepto 210 de Diciembre 28 de 1998.