

Bogotá, D.C.,

Señor (a)

Referencia	
No. del Radicado	1-2025-011725
Fecha de Radicado	11 de abril de 2025
Nº de Radicación CTCP	2025-0128
Tema	Reconocimiento contable de los bienes en posesión

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) PETICIONES

POSESIÓN ADQUIRIDAS POR DOCUMENTO PRIVADOS.

1.1. Se indiquen los requisitos contables para determinar el reconocimiento de los derechos de posesión como parte del patrimonio.

1.2. Se indique el tratamiento contable de los derechos de posesión sobre inmuebles cuando son adquiridos por documento privado (Contrato de compraventa de posesión).

POSESIÓN CON RECONOCIMIENTO JUDICIAL.

1.3. ¿Se indique, si para el reconocimiento contable de la posesión en el patrimonio se necesita sentencia judicial?

POSESIÓN CON TRANCURSO DEL TIEMPO PERO SIN SENTENCIA JUDICIAL.

1.4. Requisitos contables establecidos para reconocer como activos, los derechos de posesión sobre bienes inmuebles con tiempo de posesión igual o superior a 10 años.

1.5. Requisitos contables establecidos para reconocer como activos, los derechos de posesión sobre bienes inmuebles con tiempo de posesión inferior a 10 años.

2. ¿Existen diferencia contables en el reconocimiento de posesiones sobre bienes inmuebles, para las personas naturales y personas jurídicas?

3. ¿Existen diferencia contables en el reconocimiento de posesiones sobre bienes inmuebles, para obligados y no obligados a llevar contabilidad?

(...)”

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co

RESUMEN:

El reconocimiento contable de los derechos derivados de la posesión de bienes requerirá el cumplimiento de los criterios establecidos en el marco conceptual de las NIIF o NIIF para las PYMES, en cuanto al control del recurso, la probabilidad de beneficios económicos futuros y la medición fiable. Para soportar su existencia, se deberán aportar pruebas documentales como escrituras públicas, contratos, pagos de obligaciones tributarias, testimonios u otros documentos que acrediten dicha disposición.

Según la naturaleza, uso y propósito económico del bien poseído, el reconocimiento contable podría realizarse con base en las disposiciones de la NIC 16 (Propiedades, planta y equipo), NIC 40 (Propiedades de inversión), NIC 37 (Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes) o las secciones 16, 17 o 21 de la NIIF para las PYMES, según corresponda. Estas normas están compiladas en el Decreto Único Reglamentario DUR 2420 de 2015.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

POSESIÓN ADQUIRIDAS POR DOCUMENTO PRIVADOS.

1.1. Se indiquen los requisitos contables para determinar el reconocimiento de los derechos de posesión como parte del patrimonio.

Según los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia, basados en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), contenidas en el [DUR 2420 de 2015](#), los derechos de posesión no se reconocen directamente como parte del patrimonio al momento de su determinación inicial.

Para que los derechos de posesión sean reconocidos en los estados financieros, deben cumplir con la definición y los criterios de reconocimiento de un activo. En este sentido, bajo NIIF, **un activo es un recurso controlado por la entidad** como resultado de sucesos pasados, del que la entidad espera obtener, en el futuro, beneficios económicos.

En particular, para determinar si los derechos de posesión califican como activos, se deben evaluar los siguientes requisitos contables fundamentales:

- I. Control:** La entidad debe demostrar que controla el recurso que representa el derecho de posesión, es decir, que posee la capacidad de obtener beneficios económicos futuros derivados del mismo, así como de restringir el acceso de terceros a dichos beneficios.
- II. Beneficios Económicos Futuros:** Se debe esperar razonablemente que el derecho de posesión genere beneficios económicos para la entidad en el futuro, ya sea mediante su uso productivo, disposición o venta u otra forma.
- III. Medición Fiable:** El costo o valor razonable del derecho de posesión debe poder medirse con fiabilidad.

La revelación adecuada en notas a los estados financieros resulta esencial para describir la naturaleza particular de los derechos de posesión y los riesgos asociados a su reconocimiento.

En aquellos casos en que exista incertidumbre significativa sobre el cumplimiento de estos criterios, ya sea por falta de control, ausencia de certeza sobre la obtención de beneficios económicos futuros o dificultades en la estimación confiable de su valor, deberá evaluarse si tales derechos configuran un activo contingente.

En tal situación, será procedente aplicar lo dispuesto en la *NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes* o en la *Sección 21 de las NIIF para las PYMES Provisiones y Contingencias* compiladas en el [DUR 2420 de 2015](#).

La NIC 37, en sus párrafos 31 a 35, establece que los activos contingentes no deben reconocerse contablemente. No obstante, si la entrada de beneficios económicos se considera probable, la entidad debe revelar adecuadamente en las notas a los estados financieros, la naturaleza del activo y, cuando sea posible, realizar una estimación de su efecto financiero, conforme al párrafo 89.

En concordancia, la Sección 21 de la NIIF para las PYMES dispone en su párrafo 21.13 que los activos contingentes no se reconocen. Sin embargo, según el párrafo 21.16, si la entrada de beneficios económicos es **probable**, se requiere su revelación en las notas. Además, cuando dicha entrada sea **prácticamente cierta**, el derecho dejaría de considerarse contingente y, por tanto, procedería su reconocimiento contable como activo.

1.2. Se indique el tratamiento contable de los derechos de posesión sobre inmuebles cuando son adquiridos por documento privado (Contrato de compraventa de posesión).

Tal como se indicó en la respuesta a la pregunta anterior, el reconocimiento del derecho de posesión de un “inmueble” mediante documento privado (contrato de compraventa de posesión), deberá cumplir con los requisitos legales y contables aplicables. En particular, si se cumplen los criterios establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para su reconocimiento como activo, debiendo clasificarse o medirse de acuerdo con la norma pertinente (NIC 16 o NIC 40 contenidas en el [DUR 2420 de 2015](#)) (Sección 16 o 17 contenidas en el mismo DUR).

En todo caso, se deberá realizar una revelación adecuada en las notas a los estados financieros, describiendo con claridad la naturaleza jurídica de la posesión, las limitaciones derivadas de la falta de título de propiedad, y los riesgos asociados.

No obstante, debe tenerse en cuenta que cuando se ostenta la posesión de un inmueble mediante documento privado, se configura una tenencia con ánimo de señor y dueño; pero no se adquiere la propiedad plena, hasta tanto no se eleve a escritura pública y se registre formalmente ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 756 del [Código Civil](#). Entiéndase, para el caso en comento, que la posesión, aunque sea real, no es considerada un derecho de propiedad definitivo y su defensa jurídica resulta limitada frente a terceros con título registrado.

POSESIÓN CON RECONOCIMIENTO JUDICIAL.

1.3. ¿Se indique, si para el reconocimiento contable de la posesión en el patrimonio se necesita sentencia judicial?

Una sentencia judicial adquiere especial relevancia, en tanto puede convertir el hecho de la posesión en un derecho jurídicamente reconocido (la propiedad legal), proporcionando una evidencia fiable del control y de la expectativa razonable de obtención de beneficios futuros, cumpliendo así con los criterios de reconocimiento de un activo en los estados financieros de propósito general.

Aunque la posesión implica un control de hecho sobre un bien, la propiedad representa el derecho legal pleno sobre el mismo.

POSESIÓN CON TRANSCURSO DEL TIEMPO PERO SIN SENTENCIA JUDICIAL.

1.4. Requisitos contables establecidos para reconocer como activos, los derechos de posesión sobre bienes inmuebles con tiempo de posesión igual o superior a 10 años.

El reconocimiento contable de activos, incluidos los derechos sobre bienes inmuebles, se rige principalmente por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) compiladas en el [DUR 2420 de 2015](#), aplicables según el grupo al que pertenezca la entidad.

Para reconocer un activo, independientemente de si se posee o no el título legal de propiedad, los marcos contables exigen el cumplimiento de criterios fundamentales centrados en el control presente sobre el recurso, el potencial de generar beneficios económicos futuros, y la medición fiable de su costo o valor razonable.

La posesión de un bien inmueble por un período igual o superior a 10 años (suceso pasado), si bien es un hecho jurídicamente relevante en Colombia para efectos de la prescripción adquisitiva extraordinaria (figura que permite solicitar la propiedad legal mediante un proceso judicial), no constituye, por sí sola, un criterio contable suficiente para su reconocimiento como un activo, si no se cumplen plenamente los requisitos de control y probabilidad de beneficios económicos.

En este sentido, aunque la posesión prolongada permite iniciar un proceso de pertenencia para obtener el título legal, la probabilidad de obtener los beneficios económicos del bien, dependerá, en buena medida, de la probabilidad de éxito de dicho proceso judicial.

Si existen incertidumbres significativas sobre la capacidad de la entidad para formalizar legalmente la propiedad y, por lo tanto, asegurar la continuidad del control y los beneficios económicos, el criterio de probabilidad podría no cumplirse plenamente hasta que el proceso legal esté concluido favorablemente y el título (sentencia) esté debidamente registrado en el Oficina de Registro e Instrumentos Públicos respectiva.

Es de anotar que las NIIF no establecen un requisito específico de tiempo de posesión para reconocer un activo. El enfoque está en el control presente sobre los beneficios económicos, no en la tenencia legal, de tal manera que si se cumplen los criterios de activo (control, beneficios probables, medición fiable), el inmueble poseído se reconocería dentro de la categoría que le corresponda (Propiedades, planta y equipo, si se usa en la operación; Propiedades de inversión si se mantiene en un modelo de arrendamiento o apreciación de capital; u otra, según su uso previsto por la administración).

En síntesis, la posesión de un bien inmueble por más de 10 años es un elemento jurídico relevante que puede fortalecer el argumento de control sobre el activo y la probabilidad de obtener beneficios económicos futuros (especialmente si se ha iniciado o es viable un proceso de titulación). El reconocimiento contable como activo dependerá del cumplimiento de los criterios generales de definición y reconocimiento de activos bajo la norma contable aplicable, haciendo énfasis en el control presente sobre el recurso y la fiabilidad de su medición, más allá del simple transcurso del tiempo de posesión. Se requiere de un juicio profesional significativo para evaluar la situación particular de cada entidad.

1.5. Requisitos contables establecidos para reconocer como activos, los derechos de posesión sobre bienes inmuebles con tiempo de posesión inferior a 10 años.

Para esta respuesta, téngase en cuenta la contestación a la pregunta anterior, observando que, aunque la ley en Colombia establece 10 años para la adquisición de la propiedad por prescripción adquisitiva extraordinaria, el reconocimiento contable de un activo se basa en los criterios establecidos en el marco técnico normativo aplicable, anexo al Decreto Único Reglamentario [DUR 2420 de 2015](#), que se centra en la **esencia económica** de la transacción y no únicamente en la forma legal. Los requisitos clave para reconocer un activo, incluyendo los relacionados con bienes inmuebles (poseídos o con título legal), son:

1. Definición de activo: Un activo debe ser un recurso controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, del cual se espera que fluyan a la entidad beneficios económicos futuros.
2. Criterios de reconocimiento: Un elemento que cumple la definición de activo se reconoce en los estados financieros si:
 - Es probable que los beneficios económicos futuros asociados al activo fluyan a la entidad.
 - El activo tiene un costo o valor razonable que puede ser medido con fiabilidad.

Cuando una entidad posee un bien inmueble por un período inferior a 10 años y no tiene el título legal de propiedad, la dificultad radica en el cumplimiento de los criterios de control y probabilidad de beneficios económicos futuros para el reconocimiento contable de este bien como un activo.

En este orden, en los casos de posesión inferior a 10 años sin un respaldo legal o contractual fuerte, la incertidumbre sobre el control y la probabilidad de los beneficios económicos futuros impide el reconocimiento del inmueble como un activo según las

NIIF. La entidad deberá evaluar la situación bajo los criterios generales de reconocimiento de activos, pero es improbable que se cumplan. La posesión por sí sola, sin el cumplimiento de los demás requisitos de control y probabilidad de beneficios, no califica como un activo reconocido en el estado de situación financiera.

2. ¿Existen diferencia contables en el reconocimiento de posesiones sobre bienes inmuebles, para las personas naturales y personas jurídicas?

Existen diferencias significativas en la forma en que se considera la posesión de bienes inmuebles para efectos de reporte financiero o patrimonial entre personas naturales y personas jurídicas, principalmente debido a los marcos normativos que aplican a cada una:

1. Personas Jurídicas:

- Están obligadas a llevar contabilidad formal de acuerdo con los marcos técnicos normativos contables vigentes en Colombia (NIIF Completas, NIIF para las PYMES, o Contabilidad Simplificada para Microempresas, según el grupo al que pertenezcan), dispuestas en el [DUR 2420 de 2015](#).
- El reconocimiento de un activo se rige por los criterios establecidos en estas normas: control del recurso, probabilidad de beneficios económicos futuros y medición fiable de su costo o valor.
- Como se mencionó anteriormente, la posesión sobre un inmueble, sin título legal, solo se reconoce como un activo (el inmueble) si la entidad puede demostrar que ejerce control sobre el bien, que es probable que obtenga los beneficios económicos futuros asociados y que su valor puede medirse de forma fiable. Esto no depende del tiempo de posesión *per se*, sino de la evaluación de los criterios contables. La posesión es la base fáctica, pero se necesitan otros elementos para cumplir los criterios de control y probabilidad exigidos por las NIIF.

2. Personas Naturales:

Generalmente, no están obligadas a llevar contabilidad formal bajo NIIF para efectos de su reporte patrimonial. Su principal obligación es la declaración de renta y complementarios ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). Ahora bien, si la persona natural está obligada a llevar contabilidad financiera, las diferencias en el reconocimiento contable de las posesiones sobre bienes inmuebles respecto a una persona jurídica que aplique el mismo marco normativo contable desaparecen, ya que ambas deben aplicar los mismos criterios de reconocimiento de activos

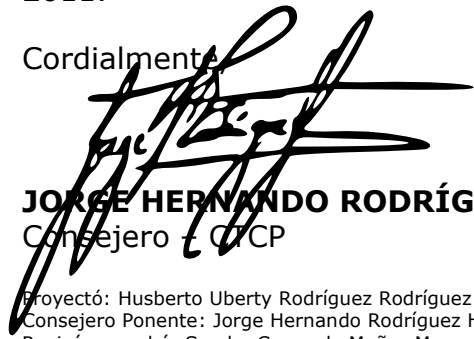
basados en el control y la probabilidad de beneficios económicos futuros. La distinción clave pasa a ser la aplicación de un marco contable formal versus el reporte basado únicamente en normas fiscales.

3. ¿Existen diferencia contables en el reconocimiento de posesiones sobre bienes inmuebles, para obligados y no obligados a llevar contabilidad?

Como ya se ha venido mencionando en las respuestas anteriores, los obligados a llevar contabilidad solo deben reconocer estos bienes como activos en sus estados financieros en la medida en que cumplan con los criterios establecidos en el marco técnico normativo contable aplicable del [DUR 2420 de 2015](#). En caso de que tales criterios — control del recurso, probabilidad de obtención de beneficios económicos futuros y medición fiable— no se cumplan plenamente, los bienes no deben reconocerse como activos, pero sí deberá efectuarse una revelación en las notas a los estados financieros, cuando se configure la existencia de un activo contingente, de acuerdo con lo establecido en la NIC 37 o la Sección 21 de la NIIF para las PYMES, según corresponda. Por otro lado, en el caso de las personas no obligadas a llevar contabilidad, el reconocimiento de bienes inmuebles se realiza con base en criterios fiscales, como el valor patrimonial o el costo fiscal, según lo establece el Estatuto Tributario. En este contexto, el tratamiento contable no aplica, y las reglas de valoración patrimonial se utilizan principalmente para efectos de determinación de renta, base de impuestos y obligaciones formales ante la DIAN.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JORGE HERNANDO RODRÍGUEZ HERRERA
Consejero - CTC

Proyectó: Husberto Uberty Rodríguez Rodríguez

Consejero Ponente: Jorge Hernando Rodríguez Herrera

Revisó y aprobó: Sandra Consuelo Muñoz Moreno / Jimmy Jay Bolaño Tarrá / Jairo Enrique Cervera Rodríguez / Jorge Hernando Rodríguez Herrera.

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311

Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283

Email: consultasctcp@mincit.gov.co

www.ctcp.gov.co