Comprar un inmueble en subasta judicial en Misiones: qué revisar antes de ofertar

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 16 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/comprar-inmueble-en-subasta-judicial-misiones.html

Alcance. La guía cubre la compra de un inmueble en una subasta judicial regida por el Código Procesal Civil y Comercial de Misiones. No trata subastas administrativas o electrónicas, reglamentaciones del Superior Tribunal de Justicia o de las cámaras, ni los impuestos de la operación, que deben revisarse con un contador.

Marque una casilla por punto. «No sé» también es una respuesta útil: indica qué documento falta conseguir.

Expediente y proceso

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se leyó en el expediente el tipo de proceso y la resolución que ordenó la venta?	Expediente: carátula y sentencia o resolución que ordena la subasta (arts. 478 y 529 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿Están agregados el título o su testimonio y los informes de deudas, dominio e inhibiciones con menos de noventa días?	Constancias del expediente (art. 546 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿Se citó a los acreedores hipotecarios y se comunicó a los jueces embargantes e inhibientes?	Cédulas y oficios agregados (art. 545 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿Están claros la base y cómo se fijó?	Resolución que ordena la subasta; tasación si la hubo (art. 548 CPCC)	☐	☐	☐	☐

El inmueble

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se constató quién ocupa el inmueble y con qué título?	Edicto; constatación judicial; visita en el horario fijado (arts. 536 y 546 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿Se revisaron las deudas de impuestos, tasas y expensas que informa el expediente?	Informes agregados (art. 546 CPCC); edicto en propiedad horizontal (art. 536 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿Hay afectación a vivienda u otras anotaciones en el dominio?	Informe de dominio (art. 249 CCyC)	☐	☐	☐	☐
¿Coinciden la descripción del edicto y el estado real del inmueble?	Edicto, plano y visita al inmueble	☐	☐	☐	☐

Condiciones de la compra

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Está claro cuánto hay que depositar en el acto por seña y comisión, y cómo?	Edicto y resolución que ordena la subasta (art. 536 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿Se admiten posturas bajo sobre o hay modalidades especiales?	Edicto (art. 540 CPCC)	☐	☐	☐	☐
Si se compra en comisión, ¿está previsto identificar al comitente por escrito dentro del tercer día?	Escrito a presentar dentro del tercer día de la subasta (art. 541 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿Ese escrito llevará la firma del comprador y del comitente?	Borrador del escrito y disponibilidad del comitente para firmarlo (art. 541 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿El comitente constituirá domicilio en esa presentación?	Escrito de presentación (arts. 541 y 41 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿Están disponibles los fondos del saldo y se controló el plazo con la aprobación del remate, su notificación y las reglas procesales?	Resolución aprobatoria, constancia de notificación y comprobantes bancarios propios (arts. 550 y 157 CPCC)	☐	☐	☐	☐

Después del remate

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se aprobó el remate, se depositó el saldo en el banco de depósitos judiciales y se pidió la indisponibilidad de los fondos?	Resolución aprobatoria, boleta de depósito y escrito presentado (arts. 550, 552 y 556 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿Se hizo la tradición y, si corresponde, se ordenó la desocupación?	Acta de tradición; resolución sobre desocupación (arts. 556 y 559 CPCC)	☐	☐	☐	☐
¿Se levantaron las medidas cautelares y se inscribió el bien?	Oficios al Registro y constancia de inscripción (arts. 557 y 558 CPCC)	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- El edicto informa el inmueble como ocupado o no informa su estado de ocupación.
- Los informes de deudas o de dominio agregados al expediente tienen más de noventa días.
- Hay acreedores hipotecarios o embargantes cuya citación no consta en el expediente.
- El inmueble está en propiedad horizontal y la deuda de expensas no pudo determinarse.
- El dominio registra una afectación a vivienda o el ejecutado sostiene que es la vivienda familiar.

Fuentes

- Código Procesal Civil y Comercial de Misiones (Ley XII - N.º 27), arts. 478, 529 y 533 a 563 (cumplimiento de la sentencia de remate, subasta de inmuebles, nulidad).
- Código Procesal Civil y Comercial de Misiones (Ley XII - N.º 27), arts. 41, 134 y 157 (falta de constitución de domicilio, notificación automática y comienzo de los plazos).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1017, 1040, 1892, 1893, 2049 y 2203.
- Código Civil y Comercial de la Nación, art. 249 (vivienda afectada).

Esta publicación brinda información jurídica general y no reemplaza el análisis de la documentación y las circunstancias de cada caso. Los plazos y requisitos aplicables deben verificarse antes de actuar.