Va a comprar un inmueble ocupado o alquilado: qué averiguar antes de comprometerse

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 20 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/comprar-un-inmueble-ocupado-o-alquilado-que-averiguar-antes-de-comprometerse.html

Alcance. Cubre la compra de un inmueble con ocupantes, sean locatarios u otros, según el Código Civil y Comercial y el Código Procesal de Misiones. No trata la compra en subasta, el desalojo por otras causales especiales, la usucapión invocada por el ocupante, las locaciones temporarias ni los impuestos de la operación.

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

Quién ocupa el inmueble

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se constató quién ocupa el inmueble, desde cuándo y con qué título?	Acta notarial de constatación o informe de ocupación con fecha	☐	☐	☐	☐
¿Hay contrato de locación o de otro tipo, con anexos, prórrogas y fecha cierta?	Contrato y constancias de fecha cierta (art. 317)	☐	☐	☐	☐
¿Venció el plazo original, hubo prórroga o continuación de la locación y existe comunicación de conclusión o resolución? ¿Qué fecha de celebración tiene el contrato?	Contrato y comunicaciones (arts. 1189, 1198 y 1218)	☐	☐	☐	☐
¿Hay ocupantes sin contrato (familiares, exsocios, cuidadores) y qué autorización invocan?	Constatación y declaraciones por escrito	☐	☐	☐	☐

Pagos y garantías

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Qué alquileres, expensas y servicios están pagos o adeudados?	Recibos y certificados de deuda	☐	☐	☐	☐
¿Hay depósito en garantía o garantes y quién los tiene?	Contrato y recibos (art. 1196)	☐	☐	☐	☐
¿Qué mejoras hizo el ocupante y qué se pactó sobre ellas?	Contrato, presupuestos y fotografías con fecha	☐	☐	☐	☐

Título y derechos de terceros

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se verificaron el dominio, las inhibiciones y los derechos reales inscriptos (usufructo, uso, habitación)?	Informes de dominio e inhibiciones	☐	☐	☐	☐
¿El vendedor está casado y el inmueble es vivienda familiar o ganancial?	Escritura de adquisición y estado civil (arts. 456 y 470)	☐	☐	☐	☐
¿Algún ocupante invoca posesión, herencia u otro derecho propio y con qué prueba?	Constatación y declaraciones (arts. 1033 y 1044)	☐	☐	☐	☐
¿Se verificaron la eventual suspensión, sus requisitos, la fecha de empadronamiento, su acreditación judicial y, si se invoca la inscripción excepcional, la fecha de notificación de la acción?	Ley XII - N.º 28 y consulta al juzgado	☐	☐	☐	☐

La compraventa

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El boleto y la escritura dicen si el inmueble se entrega ocupado o libre, y en qué fecha?	Texto del boleto (arts. 1139 y 1140)	☐	☐	☐	☐
¿Se acordó quién cobra los alquileres desde la escritura y cómo se notificará al inquilino?	Cláusula del boleto y carta de notificación (art. 1923)	☐	☐	☐	☐
Si la entrega será libre, ¿hay retención de parte del precio y consecuencias por no entregar?	Cláusulas de retención y de resolución (arts. 1086 a 1088)	☐	☐	☐	☐
¿El precio refleja la ocupación y el tiempo estimado hasta poder usar el inmueble?	Tasación independiente	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- El vendedor asegura que el ocupante se va enseguida, pero no hay un documento que lo diga.
- El inmueble está ocupado por un familiar, un exsocio o un cuidador sin contrato.
- El contrato de alquiler no tiene fecha cierta, se firmó poco antes de la venta o fija un alquiler muy bajo por un plazo largo.
- Alguien que invoca un derecho sobre el inmueble, como posesión, herencia o usufructo, no participa de la operación.
- El precio no cambia aunque el inmueble no vaya a poder usarse durante meses o años.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1139 y 1140 (entrega del inmueble vendido) y 1033 y 1044 (saneamiento y evicción).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1189, 1196, 1198, 1218 y 1219 (locación: enajenación de la cosa locada, depósito, plazo, continuación y resolución).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 317 (fecha cierta), 456 y 470 (asentimiento conyugal), 1086 a 1088 (resolución) y 1923 (adquisición de las relaciones de poder).
- Código Procesal Civil y Comercial de Misiones (Ley XII - N.º 27), arts. 623 a 625, 627, 633 y 634 (desalojo).
- Ley XII - N.º 28 de Misiones (suspensión de sentencias de desalojo y remate), arts. 1 a 5.

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.