Comprar un negocio en funcionamiento: qué revisar antes de pagar la llave o firmar el traspaso

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 20 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/comprar-un-negocio-en-funcionamiento-fondo-de-comercio.html

Alcance. Cubre la compra de un establecimiento comercial en funcionamiento a partir de la Ley 11.867, la cesión del alquiler y de otros contratos según el Código Civil y Comercial, y la responsabilidad por el personal según los arts. 225 y 228 de la LCT en el texto de la Ley 27.802. No trata las cargas fiscales, el registro de marcas ni las habilitaciones, que deben consultarse con un contador y ante cada organismo, ni la compra de cuotas o acciones.

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

Qué se compra

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Hay un inventario firmado de instalaciones, equipos y mercadería, con aclaración de qué es propio y qué es de terceros o está en garantía?	Inventario anexo al contrato, facturas de compra, contratos de leasing o prenda	☐	☐	☐	☐
¿El vendedor es titular de la marca, el nombre comercial y el dominio web que transmite?	Constancias de registro de marca y de dominio, consultadas ante cada registro	☐	☐	☐	☐
¿Las habilitaciones y las inscripciones del local están vigentes y se averiguó en cada organismo si son transferibles?	Habilitación municipal, constancias de inscripción y respuesta del organismo	☐	☐	☐	☐

Alquiler y contratos

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El locador consintió por escrito la cesión del alquiler al comprador?	Contrato de locación y cesión con conformidad del locador (arts. 1213 y 1636)	☐	☐	☐	☐
¿Se conoce el plazo de locación que queda, el precio y las condiciones de actualización?	Contrato de locación, prórrogas y modificaciones firmadas (arts. 1188 y 1198)	☐	☐	☐	☐
¿Los garantes del alquiler autorizaron expresamente seguir obligados o se ofreció una garantía nueva?	Autorización escrita de cada garante (art. 1640)	☐	☐	☐	☐
¿Los contratos con proveedores y servicios que se quieren mantener admiten la cesión y se obtuvo la conformidad de la otra parte?	Contratos y conformidades firmadas	☐	☐	☐	☐

Personal

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Tiene el listado completo del personal, con antigüedad, categoría, remuneración y modalidad de contratación?	Nómina, legajos, recibos de sueldo y registraciones	☐	☐	☐	☐
¿Pidió información sobre deudas laborales, reclamos, intimaciones y juicios, y guardó las respuestas del vendedor?	Notas enviadas y respuestas escritas, declaración del vendedor en el contrato	☐	☐	☐	☐
¿Un abogado laboralista verificó la vigencia y la aplicación de los arts. 225 y 228 reformados por la Ley 27.802?	Opinión escrita del profesional	☐	☐	☐	☐

Deudas y procedimiento de la Ley 11.867

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Recibió la nota firmada de acreedores con nombres, domicilios, montos y vencimientos?	Nota del vendedor (art. 3)	☐	☐	☐	☐
¿Contrastó esa nota con facturas de proveedores, cheques, deudas de servicios y libros del negocio?	Libros contables, facturas, extractos y resúmenes de cuenta	☐	☐	☐	☐
¿El precio alcanza para cubrir el pasivo confesado y los créditos con oposición?	Planilla de pasivo y precio pactado (art. 8)	☐	☐	☐	☐
¿Están acordados el contenido del anuncio, la publicación por cinco días y el lugar donde se recibirán las oposiciones?	Texto del anuncio y constancias de publicación (art. 2)	☐	☐	☐	☐
¿Se evitó entregar señas o pagos al vendedor antes de cumplir el procedimiento y se previó dónde se retiene y deposita lo necesario si hay oposición?	Cláusulas de pago y retención, comprobante de depósito (arts. 4, 5 y 9)	☐	☐	☐	☐
¿El documento de venta es escrito, se firma después de los diez días y se inscribe dentro de diez días?	Documento de venta y constancia de inscripción (arts. 4, 7 y 12)	☐	☐	☐	☐

Cargas fiscales

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Un contador revisó las cargas fiscales y previsionales del negocio y la forma de la operación?	Informe escrito del contador	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- El vendedor no entrega la nota de acreedores, o su lista no coincide con lo que dicen proveedores, el locador o el personal.
- Le piden una seña o parte del precio antes de publicar el anuncio.
- El locador demora o niega la conformidad a la cesión del alquiler.
- Hay personal sin registrar o con reclamos pendientes, o el vendedor evita dar la nómina.
- El precio acordado es menor que las deudas que el vendedor reconoce, o llegan oposiciones de acreedores dentro de los diez días.

Fuentes

- Ley 11.867, transmisión de establecimientos comerciales e industriales, arts. 1 a 12 (texto original, Boletín Oficial del 20/08/1934).
- Ley 27.802 de Modernización Laboral, arts. 46 y 47 (sustituyen los arts. 225 y 228 de la Ley de Contrato de Trabajo).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1033, 1034 y 1044 (saneamiento y evicción).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1632 a 1634 y 1636 a 1640 (cesión de deuda, asunción de deuda y cesión de la posición contractual).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1188, 1198, 1205, 1213 y 1219 (locación).

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.