Compré un departamento en pozo y no me lo entregan: qué revisar antes de intimar o dejar de pagar

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 20 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/departamento-en-pozo-demora-en-la-entrega.html

Alcance. Cubre la compra de una unidad a construir bajo el régimen de propiedad horizontal, con o sin fideicomiso, cuando la entrega se demora. No trata la escrituración posterior, los vicios de la unidad terminada, el reglamento de propiedad horizontal ni los conjuntos inmobiliarios.

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

Contrato y partes

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El boleto o la adhesión identifica quién vende, quién recibe los pagos y en qué carácter firma cada uno?	Boleto o adhesión, recibos y comprobantes (art. 1023)	☐	☐	☐	☐
¿Tiene copia completa del contrato de fideicomiso, con anexos, y sabe qué calidad se le asigna?	Contrato de fideicomiso inscripto (arts. 1667 y 1669)	☐	☐	☐	☐
¿El contrato fija la fecha de entrega y precisa cómo y por qué causa se prorroga?	Cláusulas de plazo y prórroga (arts. 886 y 887)	☐	☐	☐	☐
¿Están comparadas la pena por demora del vendedor y la pena por mora del comprador?	Cláusulas penales del contrato (arts. 793 y 794)	☐	☐	☐	☐
¿Se revisaron las cláusulas que limitan responsabilidad o permiten cambios unilaterales?	Texto del contrato (art. 37, Ley 24.240; art. 1119 CCyC)	☐	☐	☐	☐

Publicidad e información

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Conserva folletos, renders, avisos y mensajes con fecha de entrega, superficies y características?	Capturas con fecha, piezas gráficas y mensajes (art. 8, Ley 24.240; art. 1103 CCyC)	☐	☐	☐	☐
¿Recibió información clara de las características esenciales y las condiciones de comercialización?	Memoria descriptiva y planos entregados (art. 4, Ley 24.240)	☐	☐	☐	☐
¿Hay comunicaciones escritas del desarrollador o del fiduciario sobre la demora?	Correos, notas y mensajes con fecha	☐	☐	☐	☐

Pagos y obra

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Cada pago tiene comprobante a nombre de quien el contrato indica como destinatario?	Recibos y transferencias	☐	☐	☐	☐
¿Está contrastado el cronograma de pagos con el avance real de obra?	Cronograma, certificados de avance y fotografías con fecha	☐	☐	☐	☐
Si usted es beneficiario, fiduciante o fideicomisario, ¿se solicitaron y se recibieron las rendiciones de cuentas que legalmente correspondan?	Rendiciones y estados del fideicomiso (arts. 1675 y 1676)	☐	☐	☐	☐

Dominio, seguro y decisión

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Hay informe de dominio e inhibiciones actualizado del inmueble y del titular registral?	Informes del Registro de la Propiedad Inmueble (arts. 1170 y 1684)	☐	☐	☐	☐
¿El boleto tiene fecha cierta y se sabe qué porcentaje del precio se pagó?	Boleto certificado y recibos (art. 1170, incs. b y c)	☐	☐	☐	☐
¿Qué fecha tiene el contrato, prevé un seguro del art. 2071 o una garantía equivalente, y tiene la póliza?	Póliza, condiciones de cobertura y datos del asegurado	☐	☐	☐	☐
Antes de suspender cuotas, ¿se analizaron las cláusulas de incumplimiento del comprador y los arts. 1031 y 1032?	Contrato y dictamen profesional previo	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- La fecha de entrega venció y se comunican prórrogas sin causa ni plazo concreto.
- La obra está paralizada o muy por debajo del avance que supone el cronograma de pagos.
- Se pide pagar a una persona o a una cuenta distinta de la que indica el contrato.
- Se reclaman cuotas con intimaciones que aparentan un reclamo judicial o se plantea la pérdida de lo ya pagado.
- Los informes de dominio muestran embargos o inhibiciones, o hay un concurso del vendedor o del fiduciario.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1021 a 1023 y 1073 a 1075 (efecto relativo y conexidad).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1092, 1100, 1103 y 1119 (consumo, información, publicidad y cláusulas abusivas).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1031, 1032, 1078, 1084 y 1088 (suspensión y resolución).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 886, 887, 793 y 794 (mora y cláusula penal).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1170, 1171, 1251, 1319 y 1345 (boleto, obra, mandato y corretaje).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1666, 1667, 1669, 1674 a 1676, 1684, 1685 y 1687 (fideicomiso).
- Código Civil y Comercial de la Nación, art. 7 (eficacia temporal) y arts. 2070 a 2072 (prehorizontalidad; art. 2071 según el art. 14 del DNU 1017/2024).
- Ley 24.240 de Defensa del Consumidor, arts. 1, 2, 4, 8, 8 bis, 10 bis, 36, 37 y 40.
- Contrato, boleto o adhesión, contrato de fideicomiso y reglamento de propiedad horizontal (a revisar caso por caso).

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.