Una herencia genera alquileres: quién cobra, qué gastos paga y cómo rinde cuentas

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 16 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/herencia-que-genera-alquileres-administracion-y-cuentas.html

Alcance. Cubre el cobro de alquileres, los gastos y la rendición de cuentas de inmuebles heredados mientras dura la indivisión. No trata el régimen general de locaciones, los desalojos, la partición definitiva ni los impuestos.

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

Contratos e inquilinos

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Están identificados los contratos de locación vigentes a la fecha de la muerte, con su plazo y precio?	Contratos firmados y sus prórrogas o modificaciones escritas	☐	☐	☐	☐
¿Se notificó a cada inquilino a quién y dónde pagar?	Nota firmada por todos los herederos o por el administrador, con constancia de recepción	☐	☐	☐	☐
¿Hay garantías, depósitos o seguros vinculados a cada contrato?	Contrato, recibo del depósito y pólizas	☐	☐	☐	☐
¿Algún contrato vence y hay que decidir renovación o restitución?	Fecha de vencimiento y acuerdo escrito de los herederos o autorización judicial	☐	☐	☐	☐

Cobros y depósitos

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Está definido quién cobra cada alquiler y en qué cuenta se deposita?	Recibos emitidos y extractos de la cuenta	☐	☐	☐	☐
¿Los alquileres se separan de los fondos personales de quien cobra?	Cuenta específica o registro de ingresos y egresos	☐	☐	☐	☐
¿Quien cobra tiene mandato expreso o es administrador designado?	Poder o convenio entre herederos; resolución judicial de designación	☐	☐	☐	☐

Gastos y deudas

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Están documentadas las reparaciones hechas y por qué eran necesarias?	Presupuestos, facturas, fotografías y reclamos del inquilino	☐	☐	☐	☐
¿Hay comprobantes de los impuestos, tasas y servicios pagados con las rentas?	Boletas y comprobantes de pago	☐	☐	☐	☐
¿Hay deudas del causante o acreedores presentados en el sucesorio?	Expediente sucesorio e informes de deuda	☐	☐	☐	☐

Rendición y distribución

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Está acordado con qué periodicidad se rinden cuentas y quién las recibe?	Acuerdo de herederos o resolución judicial	☐	☐	☐	☐
¿Cada rendición trae comprobantes de ingresos y egresos?	Planilla de rendición con la documentación adjunta	☐	☐	☐	☐
¿Se pactó una distribución periódica del neto entre los herederos?	Convenio escrito de partición provisional o de distribución	☐	☐	☐	☐
¿Alguna rendición fue observada, cuándo y por qué?	Nota de observación con fecha de recepción	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- Un heredero cobra los alquileres desde hace meses y no informa montos ni gastos.
- Se firmó o renovó un contrato sin la conformidad de todos los herederos.
- El inquilino recibe instrucciones de pago contradictorias de distintos herederos.
- Hay deudas del causante y se están distribuyendo rentas entre los herederos.
- Los gastos cargados a la masa no tienen comprobantes.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1189, 1191 y 1201 (locación).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 233 (frutos civiles), 883 (legitimación para recibir pagos) y 904 (pago por consignación).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 858 a 864 (rendición de cuentas).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2296, 2316, 2323 a 2325, 2329, 2346, 2353, 2355, 2359, 2370 y 2384 (sucesiones).
- Código Procesal Civil y Comercial de Misiones (Ley XII - N.º 27), arts. 325, inc. 10, 596, 597, 737, 740 y 741.

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.