Tengo un inmueble en condominio y el otro dueño no quiere vender: qué opciones existen

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 20 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/inmueble-en-condominio-copropietario-no-quiere-vender.html

Alcance. Cubre el condominio ordinario sobre inmuebles entre personas vivas, en lo que dicen el Código Civil y Comercial y el Código Procesal de Misiones. No trata la herencia indivisa, la propiedad horizontal, la medianería, los inmuebles de sociedades, los impuestos y costos de una venta o partición, ni la mediación previa.

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

Título y proporciones

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿La escritura establece los porcentajes de cada condómino, o se presumen iguales?	Escritura de adquisición y certificado de dominio (art. 1983)	☐	☐	☐	☐
¿Existe algún convenio de indivisión, de uso o de preferencia entre los condóminos?	Escritura, boletos y convenios firmados entre las partes (arts. 997, 1987 y 2000)	☐	☐	☐	☐
¿El convenio de indivisión está inscripto y su plazo no supera los diez años?	Informe del Registro de la Propiedad y texto del convenio (arts. 2000 y 2003)	☐	☐	☐	☐

Uso, frutos y gastos

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El uso actual del inmueble está respaldado por un convenio, un contrato o una constancia escrita?	Convenio de uso, contrato de locación o constancias de ocupación (arts. 1987 y 1988)	☐	☐	☐	☐
Si uno de los condóminos usa el inmueble en forma exclusiva, ¿existe una oposición fehaciente de los demás?	Carta documento, cédula o acta notarial (art. 1988)	☐	☐	☐	☐
¿Cada gasto reclamado tiene concepto, período, usuario y causa documentados (conservación, reparación o mejora necesaria, impuesto o consumo del ocupante)?	Facturas, comprobantes de pago y transferencias (art. 1991)	☐	☐	☐	☐
¿Se repartieron los frutos, por ejemplo alquileres, según la proporción de cada uno?	Contratos de alquiler y registros de cobranzas (art. 1995)	☐	☐	☐	☐

Mejoras y deudas

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Las mejoras realizadas están identificadas como necesarias o útiles?	Presupuestos, facturas y comunicaciones entre los condóminos (art. 1990)	☐	☐	☐	☐
¿Las deudas contraídas en beneficio de la comunidad están identificadas, con quién las asumió?	Contratos y recibos a nombre de cada condómino (art. 1992)	☐	☐	☐	☐
¿Se verificó que no haya embargos, hipotecas ni inhibiciones sobre la parte de ninguno de los condóminos?	Informe de dominio y de inhibiciones (art. 1989)	☐	☐	☐	☐

Propuestas y salida

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Las propuestas de venta, compra o adjudicación quedaron por escrito y con fecha?	Correos, mensajes y cartas intercambiadas entre los condóminos	☐	☐	☐	☐
¿Se convocó formalmente a una reunión de condóminos y se dejó constancia?	Citación fehaciente y acta (art. 1994)	☐	☐	☐	☐
¿La parte que se quiere vender es propia o ganancial, y el inmueble es vivienda familiar?	Escritura, régimen patrimonial del matrimonio y constancias de domicilio (art. 456)	☐	☐	☐	☐
¿Se solicitó una tasación independiente del inmueble?	Informe de tasación de un profesional o martillero	☐	☐	☐	☐
Si los condóminos son cónyuges o convivientes, ¿se analizó el régimen que los alcanza?	Convenio de convivencia, régimen patrimonial del matrimonio y atribución de la vivienda (arts. 471 y 526)	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- Uno de los condóminos usa o alquila el inmueble solo y los demás nunca manifestaron su oposición por un medio fehaciente.
- Se pactó una indivisión sin plazo, con un plazo superior a diez años o sin inscribirla en el registro.
- Hay embargos, hipotecas o inhibiciones sobre la parte de alguno de los condóminos, o una oferta de compra de esa parte por un tercero.
- Un condómino pagó durante años impuestos o reparaciones por encima de su proporción y no conserva los comprobantes.
- Los condóminos son cónyuges, convivientes o socios de una sociedad que también tiene deudas o litigios.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1983 a 2036 (condominio, con foco en los arts. 1983 a 2003).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 997 y 998 (pacto de preferencia).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2369, 2371, 2372, 2374 y 2375 (división de la herencia, aplicable al condominio en tanto sea compatible por el art. 1996).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 471 y 526 (condominio entre cónyuges y convivientes) y art. 743 (garantía común de los acreedores).
- Código Procesal Civil y Comercial de Misiones (Ley XII - N.º 27), arts. 5, 213 y 620 a 622.

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.