Le piden firmar una reserva por un inmueble: qué revisar antes de entregar dinero

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 20 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/reserva-inmobiliaria-que-revisar-antes-de-entregar-dinero.html

Alcance. Cubre la reserva y la entrega de dinero previas a la compra de un inmueble, ya sea a un particular o a un vendedor profesional, según el Código Civil y Comercial y la Ley 24.240 en los artículos citados. No trata la compraventa en subasta, la propiedad horizontal, los desarrollos fiduciarios, los créditos hipotecarios, los impuestos y costos de la operación ni la normativa provincial de corredores inmobiliarios.

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

Quién cobra

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El recibo identifica quién cobra, en qué carácter y por cuenta de quién?	Recibo (arts. 896 y 897)	☐	☐	☐	☐
Si cobra un apoderado, ¿el poder lo faculta a vender o a recibir dinero por el inmueble?	Copia del poder (art. 375)	☐	☐	☐	☐
Si cobra una inmobiliaria, ¿es corredor habilitado y qué encargo tiene del propietario?	Matrícula y contrato de corretaje (arts. 1346, 1347 y 1349)	☐	☐	☐	☐
¿El dinero se transfiere a una cuenta del titular o del apoderado identificado?	Comprobante de transferencia y datos de la cuenta	☐	☐	☐	☐

Qué se acuerda

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El documento identifica el inmueble por matrícula o partida y no solo por la dirección?	Certificado de dominio	☐	☐	☐	☐
¿Hay precio, moneda y forma de pago, y se dice si lo entregado se imputa al precio?	Texto de la reserva (art. 1060)	☐	☐	☐	☐
¿Se fijó cuánto dura la oferta o reserva y cuándo deben firmarse el boleto y la escritura?	Texto de la reserva (arts. 974 y 994)	☐	☐	☐	☐
¿Se prevé si alguna de las partes puede arrepentirse y con qué costo?	Cláusula de arrepentimiento (arts. 1059 y 1060)	☐	☐	☐	☐
¿Están escritas las condiciones (crédito, estudio de títulos, conformidad conyugal) y la devolución del dinero si no se cumplen?	Texto de la reserva	☐	☐	☐	☐

Qué se comprobó del inmueble y de quien vende

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se verificaron titularidad, inhibiciones y gravámenes antes de pagar?	Informes de dominio e inhibiciones	☐	☐	☐	☐
¿Participan todos los titulares o hay poder de cada uno?	Escritura y poderes (art. 1990)	☐	☐	☐	☐
¿El inmueble es vivienda familiar o ganancial y corresponde algún asentimiento por matrimonio o unión convivencial inscripta?	Escritura, estado civil e inscripción de la unión (arts. 456, 470 y 522)	☐	☐	☐	☐
¿Se averiguó quién ocupa el inmueble y con qué título?	Constatación de ocupación y contratos	☐	☐	☐	☐
Si vende un desarrollador o una empresa, ¿se recibió por escrito la información sobre las características y las condiciones de la venta?	Folletos, planos y condiciones de venta (Ley 24.240, art. 4)	☐	☐	☐	☐

Constancias

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se conservan los mensajes, ofertas y avisos previos, en soporte verificable?	Correos, mensajes y propuestas (art. 319)	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- Piden dinero de inmediato con el argumento de que hay otros interesados y no entregan un recibo con datos completos.
- La reserva se firma sin conocer la matrícula del inmueble ni quién es el titular.
- El documento no dice si el dinero se devuelve y en qué plazo si falla el crédito o el estudio de títulos.
- Quien cobra es un tercero sin poder, o el inmueble tiene varios dueños y firma uno solo.
- El documento llamado reserva ya contiene precio, forma de pago y fecha de escritura, pero se lo presenta como no obligatorio.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 972, 974 y 978 (oferta y aceptación) y arts. 991, 994 y 995 (tratativas y contratos preliminares).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1017, 1018 y 1170 (escritura pública, otorgamiento pendiente y boleto de compraventa).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1059 y 1060 (señal o arras).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 896 y 897 (recibo), 375 (poder), 456, 470 y 522 (asentimiento conyugal y de convivientes), 1892 (título y modo) y 1990 (disposición de la cosa en condominio).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1092 (relación de consumo) y 1346, 1347, 1349 y 1350 (corretaje). Ley 24.240, art. 4 (información al consumidor).

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.