Va a comprar un terreno sin acceso directo a un camino público: qué verificar antes de firmar

Checklist para revisar y reunir documentación · Actualizado al 24 de noviembre de 2026 · mfabogados.ar/novedades/terreno-sin-acceso-a-camino-publico-que-verificar-antes-de-firmar.html

Alcance. Cubre la verificación del acceso a un terreno o campo antes de comprarlo, según el Código Civil y Comercial. No trata la adquisición de servidumbres por el paso del tiempo, el procedimiento judicial de una servidumbre forzosa, las normas provinciales y municipales de caminos, loteos y catastro, el acceso a cursos de agua ni los impuestos de la operación.

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

Acceso actual

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se visitó el inmueble, se recorrió el trayecto hasta el camino y se dejó constancia con fotografías y ubicación?	Visita y constatación notarial o profesional	☐	☐	☐	☐
¿El camino por el que se llega es público según los planos y los registros locales, o es una propiedad privada?	Plano de mensura, catastro y consulta a la autoridad local	☐	☐	☐	☐
¿Quién autoriza hoy el paso por el predio vecino, desde cuándo y si consta por escrito?	Declaración del vendedor y del vecino	☐	☐	☐	☐

Título del paso

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Existe una servidumbre constituida a favor del inmueble y figura en el informe de dominio?	Informe de dominio y escritura (arts. 1017, 1892 y 1893 CCyC)	☐	☐	☐	☐
¿El título dice que la servidumbre es real y por qué plazo, y no está otorgada a favor del vendedor como persona?	Escritura de servidumbre (art. 2165 CCyC)	☐	☐	☐	☐
¿Define lugar, ancho, tipo de vehículos, mantenimiento y contraprestación?	Escritura (arts. 2170, 2174, 2176 y 2181 CCyC)	☐	☐	☐	☐
¿Quien otorgó el derecho era titular del predio vecino y, si había condominio, lo otorgaron todos?	Informe de dominio del predio vecino (art. 2168 CCyC)	☐	☐	☐	☐
¿El predio vecino tiene hipotecas, embargos o inhibiciones que puedan afectar el paso?	Informes de dominio e inhibiciones	☐	☐	☐	☐

Plano y destino

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El plano de mensura muestra el trazado del paso y coincide con el uso real?	Plano y relevamiento	☐	☐	☐	☐
¿El destino previsto (vivienda, producción, transporte) exige el paso de camiones o maquinaria?	Proyecto y título (arts. 2174 y 2175 CCyC)	☐	☐	☐	☐

Si no hay título

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿Se analizó con un abogado la servidumbre forzosa de tránsito, su indemnización y quién debe consentirla, sin dar por hecho que se obtendrá?	Consulta previa a firmar (arts. 2166 y 2169 CCyC)	☐	☐	☐	☐

La compraventa

Punto a revisar	Dónde se comprueba	Sí	No	No sé	No corr.
¿El boleto exige acreditar el derecho de paso antes de la escritura y prevé qué ocurre si no se acredita?	Texto del boleto (arts. 961 y 991 CCyC)	☐	☐	☐	☐
¿El vendedor declara por escrito cómo es el acceso y si hay reclamos de vecinos?	Declaración o cláusula del boleto	☐	☐	☐	☐
¿El precio refleja la incertidumbre del acceso?	Tasación independiente	☐	☐	☐	☐

Cuándo conviene una revisión profesional

- Se pasa por el campo del vecino desde siempre, pero no hay ningún documento que lo diga.
- El vendedor asegura que el vecino es amigo o familiar y que no habrá problema.
- El plano no muestra el camino, o muestra un camino distinto del que se usa.
- El título habla de una servidumbre a favor de una persona y no del inmueble.
- El precio es muy inferior al de terrenos similares con acceso directo.
- Hay alambrados, portones o candados en el recorrido.

Fuentes

- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2162, 2165, 2166, 2168, 2169, 2170 y 2172 (servidumbres: concepto, clases, servidumbre forzosa, legitimación, prohibición de constitución judicial, onerosidad y transmisibilidad).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 2174 a 2176, 2180, 2181 y 2182 (extensión, ejercicio, mejoras, derechos del titular sirviente y extinción).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 1017, 1892, 1893 y 1896 (escritura pública, título y modo, oponibilidad y prohibición de constitución judicial de derechos reales).
- Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 961, 991, 1033, 1034, 1044 y 1053 (buena fe, tratativas y saneamiento).
- Guardiola, Juan José, Apostillas a los derechos reales en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación (doctrina, alojada en el sitio de la Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires), sobre la servidumbre forzosa y los arts. 2166 y 2169.

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.