

El trámite que ya no será obligatorio para vender o heredar inmuebles en Mendoza

11/06/2026



El **mercado inmobiliario de Mendoza** será uno de los alcanzados por la decisión del Gobierno nacional de **eliminar el Código de Oferta de Transferencia de Inmuebles (COTI)**, un trámite que durante años fue obligatorio para determinadas operaciones de **compraventa de propiedades**. La medida apuntó a reducir cargas administrativas y agilizar procesos para propietarios, inmobiliarias y profesionales del sector.

La decisión implementada por la Agencia de Recaudación y Control Aduanero (ARCA), fue recibida por los profesionales de la provincia como **una herramienta que podría simplificar procedimientos y disminuir los tiempos administrativos**.

Roberto Irrera, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Mendoza, explicó que el COTI era un requisito obligatorio para determinadas operaciones.

“Era un formulario que había que presentar ante la AFIP, donde aquellos inmuebles que superaban un monto de venta estimativo debían ser informados y desde el sector estábamos obligados a hacerlo”, señaló en diálogo con El Sol.

Menos burocracia

El trámite exigía informar previamente datos vinculados al inmueble y a la futura operación antes de avanzar con la comercialización. Una vez emitido el **código**, debía incorporarse a distintas instancias vinculadas a la venta de la propiedad.

Con la derogación del régimen, ese paso desaparecerá y **quienes decidan vender un inmueble ya no tendrán que cumplir con esa instancia previa.**

La presidenta del Colegio Notarial de Mendoza, **Valeria Álvarez**, respaldó la decisión del Gobierno nacional de eliminar el COTI y sostuvo que se **trataba de un trámite que generaba una carga administrativa innecesaria** para los escribanos.

Según explicó la titular de la entidad, los profesionales estaban obligados a informar previamente las operaciones inmobiliarias y luego volver a reportarlas una vez firmada la escritura, lo que derivaba en una duplicación de procedimientos.

Álvarez remarcó que los escribanos actúan como agentes de información y de retención ante ARCA, por lo que el incumplimiento de estas obligaciones puede derivar en sanciones para los profesionales que intervienen.

En ese sentido, consideró que la eliminación del régimen representa una simplificación burocrática, ya que el organismo recaudador terminaba accediendo igualmente a los datos de las transacciones una vez concretadas.

Si bien continúan vigentes los controles fiscales y registrales asociados a las escrituras y transferencias, la eliminación del COTI representó una reducción de la carga burocrática que existía en la etapa previa a la venta y que podía *“tardar tiempo”*.

El beneficio para las propiedades heredadas

Uno de los segmentos que también fue beneficiado es el de las sucesiones y herencias. Hasta ahora, cuando los herederos decidían **vender un inmueble recibido por sucesión** y la operación quedaba alcanzada por los parámetros establecidos por la normativa, también debían cumplir con este requisito informativo.

Con la eliminación del COTI, ese trámite dejará de formar parte del proceso, algo que podría facilitar la comercialización de propiedades heredadas, especialmente en aquellos casos donde intervienen varios titulares o se busca una rápida división de bienes.

Los trámites que continúan

Los procesos sucesorios continúan requiriendo la intervención de la Justicia y el cumplimiento de una serie de pasos indispensables para acreditar quiénes son los herederos legítimos.

Entre la documentación que habitualmente debe presentarse **figuran el certificado o acta de defunción del titular fallecido, la acreditación del vínculo familiar de los sucesores** y los documentos que acreditan la titularidad del inmueble.

Esto sumado a la obtención de la declaratoria de herederos o la resolución judicial correspondiente que habilite la

transmisión de los bienes, según las características de cada caso.

Una vez cumplidas estas instancias, la transferencia de la propiedad sigue estando sujeta a controles registrales, verificaciones sobre el **estado jurídico del inmueble y la participación de escribanos públicos**, quienes intervienen en la formalización de la operación.

Fuente: **El Sol** –
<https://www.elsol.com.ar/mendoza/que-tramite-ya-no-sera-obligatorio-para-vender-o-heredar-inmuebles-en-mendoza/>