

BOLETO COMPRAVENTA INMUEBLE USADO¹

Entre ... (DNI. ... y CUIT. ...), con domicilio en ..., por una parte y en adelante denominado «VENDEDOR» y ... (DNI. ... y CUIT. ...), con domicilio en ..., por la otra parte, en adelante denominado «COMPRADOR», celebran este *BOLETO DE COMPRAVENTA DE FINCA (DEPARTAMENTO/LOCAL COMERCIAL/OFICINA) EN PROPIEDAD HORIZONTAL*, según las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones*) siguientes: **PRIMERA (I- OBJETO)** El VENDEDOR en calidad de único titular del dominio venderá al COMPRADOR y este comprará, la finca (*propiedad inmueble*) destinada a ...(*vivienda/oficina/comercio*), ubicada en ..., integrada principalmente por ...(*descripción general del inmueble y estado de conservación*), junto a las cosas incorporadas separables ...(*detalle*) y los accesorios ...(*inventario*), en conjunto más adelante denominada «FINCA». **SEGUNDA (II- ESTADO DE LA FINCA)** La FINCA se entregará en el estado de conservación como se encuentra, que el COMPRADOR declara conocer y aceptar. **TERCERA (III- DEUDAS REALES) 1-** (*impuestos y/o tasas y servicios*) Quedarán a cargo del VENDEDOR todas las deudas de la FINCA anteriores a la fecha de escrituración, sean ...(*al Consorcio de Propietarios por expensas comunes de la propiedad horizontal, a Aguas y Saneamientos Argentinos, tasas o impuestos inmobiliarios municipales, impuestos inmobiliarios provinciales, ...*). **2-** (*asunción*) A partir del día de escrituración, todos los gastos correrán por cuenta y cargo del COMPRADOR. **3-** (*titularidad*) El COMPRADOR cambiará la titularidad de los mismos y a su costa, en el plazo máximo de ... (...) días del acto de escrituración. **CUARTA (IV- TELEFONÍA)** La FINCA se entregará con la línea telefónica en servicio con número ..., que está abonada a ...(*Telecom/Telefónica de Argentina/Cooperativa Telefónica de ...*) y el VENDEDOR le cederá al COMPRADOR todos los derechos sobre ella. **QUINTA (V- PRECIO)** El precio total, fijo e inamovible de la FINCA será la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que el COMPRADOR entregará al VENDEDOR con las modalidades siguientes: **a)** al contado y en este acto el ... (...) por ciento, o sea la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que el VENDEDOR recibe de conformidad y extiende por el presente suficiente recibo y carta de pago; **b)** el ... (...) por ciento, por lo tanto la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, contra la entrega de la posesión en el acto de firma de la escritura pública traslativa de dominio; **c)** el saldo restante, o sea el ... (...) por ciento que corresponde a la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> lo pagará en el plazo de ... (...) meses, con un interés ...(*mensual/anual*), pagadero por período ...(*adelantado/vencido*), del ... (...) por ciento, garantizado con una hipoteca en primer (*1er.*) grado sobre la FINCA en favor del VENDEDOR, con las “cláusulas penales” siguientes: ... y pactando expresamente las partes que para la ejecución hipotecaria sea facultativo del acreedor aplicar el «Régimen especial de ejecución de hipotecas», previsto en el artículo 52 de la ley nacional 24.441. **SEXTA (VI- POSESIÓN, ESCRITURA E HIPOTECA) 1-**

¹ 400 Modelos de contratos y documentos del nuevo CODIGO CIVIL Y COMERCIAL- ABATTI-ROCCA

La entrega de la posesión, firma de la escritura pública traslativa de dominio y constitución de la hipoteca, se realizará en el plazo máximo de ... (...) días, con la intervención del escribano público ..., designado por el VENDEDOR. **2-** Los gastos y honorarios que demandare la escrituración serán a cargo del COMPRADOR, salvo los impuestos que por ley recaigan sobre el VENDEDOR. **3-** Los gastos y honorarios para la constitución de la hipoteca y su cancelación serán exclusivamente a cargo del COMPRADOR. **4-** Cuando el VENDEDOR o su cónyuge faltaren al acto de escrituración a cumplir sus obligaciones, pagará como «cláusula penal» al COMPRADOR y por cada día de demora, la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **5-** Pasados los ... (...) días de atraso el COMPRADOR tendrá los derechos alternativos siguientes: **a-** exigir judicialmente la escrituración de la FINCA, más una «cláusula penal» acumulativa a las otras previstas, por la suma ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>; **b-** rescindir la compraventa y exigir una «cláusula penal» por la suma de ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **6-** (PACTO COMISORIO) Ante la rescisión del presente Boleto por culpa del COMPRADOR o si éste COMPRADOR inconcurriere al acto de escrituración a cumplir sus obligaciones, perderá todas la sumas de dinero abonadas anteriormente al VENDEDOR y en favor de éste. **SÉPTIMA (VII- ESTADO A LA ENTREGA)** La FINCA se deberá entregar: **a-** totalmente desocupada y libre de toda ocupación; **b-** en ...(*buenas condiciones/perfecto estado*) de limpieza; **c-** con la totalidad de las cosas que la integran. **OCTAVA (VIII- ASENTIMIENTO DEL CÓNYUGE)** El cónyuge del VENDEDOR presta su asentimiento y también suscribe al pie este instrumento (*art. 470 CCyC*). **NOVENA (IX- INTERMEDIACIÓN)** Las partes declaran que para la celebración del presente acto ...(*tuvo intervención la Inmobiliaria ...; no intermedió persona alguna ...<ningún corredor inmobiliario ni empresa de venta de propiedades>*). **DÉCIMA (X- RESGUARDO)** La tolerancia del VENDEDOR en recibir sumas debidas fuera de término o soportar otros incumplimientos del COMPRADOR, no podrán interpretarse como aceptación de los hechos tolerados, ni como precedente. **UNDÉCIMA (XI- SELLADOS O TIMBRES)** El impuesto de sellos o timbres que gravare el acto será a cargo de ...(*COMPRADOR/VENDEDOR/las partes por mitades o en proporciones distintas*). **DUODÉCIMA (XII- DOMICILIOS)** Para cualesquiera notificaciones derivadas del presente, las partes constituyen los domicilios especiales siguientes: **a)** el VENDEDOR en ...; **b)** el COMPRADOR en ...; donde tendrán eficacia todas las que se realicen. **DECIMOTERCIA (XIII- COMPETENCIA JUDICIAL)** En caso de litigio, las partes se someterán exclusivamente a la competencia de los tribunales ordinarios de ..., renunciando a cualesquiera otras que pudieran corresponderles. **DECIMOCUARTA (XIV- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN)** Se suscriben (*firman*) ... (...) juegos de ejemplares, de igual tenor y al mismo efecto de este Boleto de Compraventa, quedando en poder de ...(*uno o más para cada parte*), recibéndolos todos de conformidad. **DECIMOQUINTA (XV- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en ...(*lugar*), a los días del mes de ... del año 20... ...(*firmas del vendedor, su cónyuge y del comprador*) <<<**NOTAS: 1-** Ver infra “Precio en moneda extranjera y pesos (resguardo)”. **2-** Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al “cambio oficial”. **3-** A

efectos de dar fecha cierta al acto, convendrá certificar las firmas o una fotocopia del instrumento original, ambas por escribano público. **4-** Dice el CCyC, **Art. 1170.- Boleto de compraventa de inmuebles.** El derecho del comprador de buena fe tiene prioridad sobre el de terceros que hayan trabado cautelares sobre el inmueble vendido si: **a)** el comprador contrató con el titular registral, o puede subrogarse en la posición jurídica de quien lo hizo mediante un perfecto eslabonamiento con los adquirentes sucesivos; **b)** el comprador pagó como mínimo el veinticinco por ciento del precio con anterioridad a la traba de la cautelar; **c)** el boleto tiene fecha cierta; **d)** la adquisición tiene publicidad suficiente, sea registral, sea posesoria.>>>