BOLETO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE (CASA O DEPARTAMENTO)

Casa o departamento | Modelo orientativo para completar

Este modelo es orientativo y no está redactado para ningún caso concreto. El boleto no transfiere la propiedad. Obliga a otorgar la escritura (Código Civil y Comercial, arts. 1017 y 1018), y la protección del comprador frente a embargos o a la quiebra del vendedor depende de requisitos concretos (arts. 1170 y 1171). Un escribano o un abogado debe revisarlo y adaptarlo antes de firmar.

Los textos entre corchetes se reemplazan por los datos del caso. Donde hay dos opciones separadas por una barra, se deja la que corresponde.

En [ciudad], a los [día] días del mes de [mes] de [año], entre [nombre y apellido o razón social del vendedor], DNI/CUIT [número], estado civil [estado civil], con domicilio en [domicilio], en adelante EL VENDEDOR, y [nombre y apellido o razón social del comprador], DNI o pasaporte [número], CUIT o CUIL [número], estado civil [estado civil], con domicilio en [domicilio], en adelante EL COMPRADOR, [si alguna parte actúa por apoderado, representado por (nombre), según poder otorgado el (fecha) ante el escribano (nombre), registro (número)], se celebra el presente boleto de compraventa, sujeto a las cláusulas siguientes.

PRIMERA (objeto). [Opción A, casa] EL VENDEDOR vende y EL COMPRADOR compra el inmueble ubicado en [calle, número y localidad], con lo edificado, clavado y plantado, de [superficie del terreno] metros cuadrados de terreno, designado catastralmente como [nomenclatura catastral], inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo la matrícula o partida [número], según plano [número y fecha]. [Opción B, departamento] EL VENDEDOR vende y EL COMPRADOR compra la unidad funcional número [número], ubicada en el piso [piso], departamento [letra o número], del edificio sito en [calle, número y localidad], con una superficie de [superficie] metros cuadrados y un porcentual de [porcentaje] sobre el total, sometido al régimen de propiedad horizontal según reglamento otorgado el [fecha] ante el escribano [nombre] e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble bajo [matrícula y datos de inscripción], junto con la o las unidades complementarias [cochera o baulera, con número y datos], o [no incluye unidades complementarias].

SEGUNDA (dominio y libre disponibilidad). EL VENDEDOR declara ser titular del dominio, que el inmueble se encuentra libre de hipotecas, embargos, inhibiciones y otras cargas, salvo [detallar si existen], y que puede disponer de él. Se agregan los informes de dominio e inhibiciones de fecha [fecha].

TERCERA (precio, seña y saldo). El precio total es de [moneda e importe en letras y números]. EL COMPRADOR paga en este acto [importe] en concepto de seña y a cuenta de precio, sirviendo el presente de recibo. La seña es [confirmatoria / con facultad de arrepentirse hasta el (fecha), en cuyo caso quien la entregó la pierde y quien la recibió

la devuelve doblada]. El saldo de [importe] se paga [al firmar la escritura / en las fechas y montos siguientes (detallar)], mediante [transferencia bancaria a la cuenta (datos) / otro medio que deje constancia]. Cada pago se documenta con recibo.

CUARTA (impuestos, tasas, expensas y servicios). Las deudas por impuesto inmobiliario, tasas municipales, servicios y, en su caso, expensas ordinarias devengadas hasta el [día de la entrega de la posesión / día de la escritura] están a cargo de EL VENDEDOR, y las posteriores, a cargo de EL COMPRADOR. Las expensas extraordinarias aprobadas por asamblea antes del [fecha] están a cargo de [EL VENDEDOR / EL COMPRADOR], aunque sus cuotas venzan después. EL VENDEDOR entrega el certificado de deuda expedido por el administrador el [fecha], los últimos recibos de impuestos, tasas y servicios, y entregará certificados actualizados para la escritura. Las sumas adeudadas a la fecha de la escritura [se retienen del saldo de precio / se pagan antes de ella].

QUINTA (estado del inmueble, inventario y mejoras). EL COMPRADOR visitó el inmueble y lo recibe en el estado en que se encuentra, que EL VENDEDOR se obliga a mantener hasta la entrega. Se incluyen en la venta los artefactos, muebles y accesorios detallados en el inventario anexo, firmado por ambas partes, y se excluye todo lo que no figure en él. EL VENDEDOR declara que [no conoce defectos ocultos / conoce los siguientes defectos (detallar)] y que las construcciones y ampliaciones [están declaradas en los planos municipales / no están declaradas (detallar)]. Las mejoras que EL COMPRADOR haga antes de la escritura requieren autorización escrita de EL VENDEDOR y, si este contrato se resuelve, [quedan a beneficio del inmueble sin cargo / se reintegran según (criterio)].

SEXTA (ocupación y entrega de la posesión). El inmueble se encuentra [desocupado / ocupado por (quién) en carácter de (título), que se obliga a desocuparlo antes del (fecha)]. La posesión se entrega [en este acto / al firmar la escritura / el (fecha)], libre de ocupantes y de cosas no incluidas en el inventario, con la entrega de [cantidad] juegos de llaves y [controles, tarjetas de acceso]. La entrega se documenta en un acta firmada por ambas partes, con lectura de los medidores de servicios. Desde la entrega, los gastos de uso, servicios y expensas ordinarias están a cargo de EL COMPRADOR.

SÉPTIMA (escritura). La escritura traslativa de dominio se otorgará antes del [fecha], ante el escribano [nombre], titular o adscripto del registro [número] de [ciudad], designado por [EL COMPRADOR / EL VENDEDOR / ambas partes]. EL VENDEDOR entregará al escribano, dentro de los [número] días de firmado este boleto, el título y toda la documentación necesaria. Si la escritura se demora por la falta de un certificado no imputable a las partes, el plazo se prorroga por [número] días.

OCTAVA (gastos e impuestos). El impuesto de sellos de este boleto se paga [por mitades / a cargo de (parte)]. El impuesto de sellos de la escritura, los honorarios del escribano, los certificados y las tasas del registro se distribuyen así [detallar cada rubro y quién lo paga].

NOVENA (incumplimiento). Si una de las partes no cumple en término, la otra la intimará en forma fehaciente a cumplir en un plazo de [número, no menor de quince] días, bajo apercibimiento expreso de resolver el contrato. Vencido el plazo, podrá [exigir el cumplimiento / resolver el contrato], con las siguientes consecuencias para la seña y los pagos hechos [detallar]. [Opcional. Las partes pactan como cláusula resolutoria expresa el incumplimiento de (detallar), que surtirá efectos desde que la parte interesada comunique en forma fehaciente su voluntad de resolver.]

DÉCIMA (cesión). EL COMPRADOR [no podrá ceder este boleto sin consentimiento escrito de EL VENDEDOR / podrá ceder este boleto, notificándolo a EL VENDEDOR en forma fehaciente]. En caso de cesión, EL COMPRADOR [queda obligado frente a EL VENDEDOR si el cesionario no cumple, y EL VENDEDOR debe notificarle el incumplimiento dentro de los treinta días de producido / no queda obligado frente a EL VENDEDOR si el cesionario no cumple].

UNDÉCIMA (asentimiento). [Si corresponde, (nombre), DNI (número), cónyuge / conviviente inscripto de EL VENDEDOR, presta su asentimiento a esta venta firmando al pie.]

DUODÉCIMA (domicilios y jurisdicción). Las partes constituyen domicilio en los indicados, donde serán válidas las notificaciones, y se someten a los tribunales ordinarios de [ciudad].

En prueba de conformidad se firman [dos] ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados.

[Firmas y aclaraciones de las partes y, en su caso, del cónyuge o conviviente. Certificación de firmas ante escribano.]

ANEXO. INVENTARIO
[Detalle de artefactos, muebles y accesorios incluidos, con su estado.]