

Boleto de Compraventa de Inmueble

BOLETO DE COMPRAVENTA ENTRE el Señor ???., DNI ???., CUIT ?????.., argentino/a, mayor de edad, con domicilio en la calle ??, por una parte, en adelante denominado la parte "VENDEDORA", y por la otra, el Señor ?????., DNI ?????., CUIT ?????, argentino, mayor de edad, con domicilio en la calle ?????., que en lo sucesivo se denominará la parte "COMPRADORA", han convenido en celebrar el presente BOLETO DE COMPRAVENTA, que se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones:
PRIMERA: La parte VENDEDORA VENDE a la parte COMPRADORA el inmueble de su propiedad, designado como (consignar ubicación exacta, nomenclatura catastral y folio o matrícula de identificación en el Registro).-----

SEGUNDA: La venta se realiza por el precio total y convenido de PESOS/DÓLARES ESTADOUNIDENSES?????(\$/U\$S.....), de los cuales la parte VENDEDORA recibe en este acto, la cantidad de PESOS/DÓLARES ESTADOUNIDENSES ?????(\$/U\$S.....), en efectivo y a entera satisfacción por lo que otorga suficiente recibo y carta de pago, la suma abonada como seña integrará el precio acordado para esta venta. El saldo, o sea la suma de PESOS/DÓLARES ESTADOUNIDENSES ?????(\$/U\$S.....), la parte COMPRADORA se compromete a abonarlo dentro de los?.días de suscripto el presente en oportunidad en que se suscribirá la respectiva escritura traslativa de dominio.----- El Art. 1059 del CCyC expresa que la señal o

arras se interpreta como CONFIRMATORIA, salvo CONVENCION EN CONTRARIO, por lo tanto en la forma que se halla redactada la Cláusula segunda es confirmatoria, empero de querer hacerse penitencial se sugiere la siguiente Cláusula: SEGUNDA: La venta se realiza por el precio total y convenido de PESOS/DÓLARES ESTADOUNIDENSES?????(\$/U\$S.....),de los cuales en este acto la COMPRADORA entrega a la VENDEDORA la cantidad de PESOS/DÓLARES ESTADOUNIDENSES?????(\$/U\$S.....), en concepto de SEÑA penitencial, por lo cual las partes quedan facultadas a arrepentirse de la operación hasta la fecha de escrituración aquí acordada. Para el caso de que quién se arrepienta sea la parte COMPRADORA, ésta perderá la seña, la que quedará en beneficio de la VENDEDORA. Si quien se arrepintiese fuera la VENDEDORA, deberá reintegrar la suma entregada doblada a la COMPRADORA, en la misma moneda de pago en la que fue recibida.-----

TERCERA: La presente venta queda condicionada a que la COMPRADORA obtenga un crédito hipotecario que tramita ante el Banco ?./Por El Programa de Crédito Argentino (PROCREAR), para la adquisición del inmueble objeto de esta operación. La COMPRADORA se compromete a informar inmediatamente si el crédito le fuera otorgado, en cuyo caso, la escrituración se formalizará ante el Escribano designado, dentro del plazo de ?.. días de otorgado el referido crédito. Si transcurridos ?. días desde la firma del presente, la COMPRADORA no informase y/o no obtuviese el crédito aludido por causas ajenas y no imputables a la COMPRADORA, la venta quedará sin efecto de pleno derecho, por el mero transcurso del tiempo, debiendo en tal caso la VENDEDORA reintegrar las sumas percibidas a cuenta de precio, dentro del término de ?. días de notificada sobre la resolución de la operación, en la moneda pactada, con una reducción del ??.% en concepto de compensación suficiente.----- (ALTERNATIVA VENTA CON SALDO DE PRECIO POR CREDITO BANCARIO o PROCREAR):

TERCERA BIS: (EN CASO DE OPERACIÓN EN DÓLARES) Las partes manifiestan que el pago del precio en la moneda acordada (Dólares estadounidenses) es causa esencial y determinante para la celebración y cumplimiento de la presente venta, por cuanto representa el más perfecto equilibrio económico entre las prestaciones comprometidas. En consecuencia, ambas partes declaran expresamente que no resultará aplicable al pago del precio, la facultad dispuesta supletoriamente el art. 765, Cód.Civ.y Com., que no podrá ser invocada ni aplicada en ningún caso. Asimismo, La COMPRADORA manifiesta y declara bajo juramento que posee la cantidad de DOLARES ESTADONIDENSES que completan el saldo de la operación, por lo cual no podrá invocar bajo ningún concepto la eventual imposibilidad de obtener divisas en el mercado interno.

Importante Al no haber jurisprudencia en este tema no hay certeza de aplicación de la convención determinada en la cláusula referida, por lo que se puede agregar una cláusula de alternativa que de una salida al planteo del 765. : Hay una contradicción evidente entre dos Artículos del CCyC veamos ambos: ?Artículo 765 ? Concepto: La obligación es de dar dinero si el deudor debe cierta cantidad de moneda, determinada o determinable, al momento de constitución de la obligación. Si por el acto por el que se ha constituido la obligación, se estipuló dar moneda que no sea de curso legal en la República, la obligación debe considerarse como de dar cantidades de cosas y el deudor podrá liberarse dando el equivalente en moneda de curso legal?. Mientras que el 576 refiere: ?Artículo 766 - Obligación del deudor: El deudor debe entregar la cantidad correspondiente de la especie designada?. CLAUSULA: Para el supuesto de que por causas extraordinarias y ajenas a las partes, por disposición legal y/o por imposibilidad sobreviniente de

obtener y/o abonar sumas de dinero en la moneda pactada, acreditadas por la COMPRADORA las causales referidas, la VENDEDORA a su sola opción, podrá exigir la cantidad de pesos deberá entregar la cantidad de pesos argentinos que corresponda, para que con su venta en el mercado de cambios de Montevideo, República Oriental del Uruguay, el vendedor adquiera los dólares adeudados, para lo cual se tomará la cotización del ?peso argentino? tipo ?comprador? y del dolar tipo ?vendedor?, según la paridad informada al cierre del mismo día por el Banco Central del Uruguay, los gastos emergentes de esta operación, tasas, impuestos, comisiones, etc. serán a cargo de la compradora.-----

CUARTA: La posesión del inmueble objeto del presente, será entregada en el momento de suscribirse la escritura traslativa de dominio, libre de ocupantes, inquilinos e intrusos y en el estado y condiciones que la parte COMPRADORA declara conocer y aceptar por haberlo visitado en reiteradas ocasiones.-----

QUINTA: La venta acordada y la transmisión de dominio se realizarán en base a títulos perfectos, no revocables ni observables, libre de gravámenes e interdicciones, no hallándose la vendedora inhibida para disponer de sus bienes tal como surgen de los informes emanados del Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. De Buenos Aires N°??de fecha?/?./?? (Dominio) y N°??de fecha?/?./?., (Inhibición) y con los impuestos, tasas y contribuciones pagos al momento de la suscripción de la escritura traslativa de dominio.-----

SEXTA: La escritura traslativa de dominio se otorgará en el plazo de?. días corridos de suscripto el presente, ante el escribano??., con domicilio en???, Tel.: ??., Los gastos y honorarios que demande la escrituración, serán soportados de acuerdo a lo dispuesto en los arts. 1138 y 1141, c), Código Civil y Comercial. Asimismo, serán por cuenta de la vendedora el impuesto de la transferencia de inmuebles (ITI) si correspondiera, y la tramitación de la Cédula de Relevamiento Catastral. (POR EL ART. 1138 ? PRIMER PÁRRAFO, SE PUEDE PACTAR QUE EL COMPRADOR SE HAGA CARGO DE LOS GASTOS). -----

SÉPTIMA: Para el caso en que las partes no cumplieran con cualquiera de las obligaciones emergentes del presente contrato, se estipula que la mora se producirá en forma inmediata, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, con las siguientes consecuencias: Si la incumplidora fuera la parte COMPRADORA, la parte VENDEDORA, podrá a su sola opción: a) Declarar resuelta la presente operación, quedándose con lo percibido en concepto de indemnización, mediante notificación fehaciente por carta documento del Correo Oficial de la República Argentina; o b) exigir el cumplimiento del presente, con más una multa diaria de Pesos/Dólares Estadounidenses (\$/US\$????), en concepto de cláusula penal. Si la que no cumpliera fuera la parte VENDEDORA, la parte COMPRADORA podrá a su sola opción: a) Declarar resuelta la presente operación, solicitando el reintegro de lo abonado más otro tanto, en concepto de indemnización, como cláusula penal, dentro de las 48 horas de haber notificado la decisión, corriendo a partir de entonces el tres por ciento de interés mensual, por todo el tiempo que dure el retardo; o b) exigir el cumplimiento del presente contrato, con más una multa diaria de Pesos/Dólares Estadounidenses (\$/US\$????), en concepto de cláusula penal, que podrá descontar del saldo de precio a abonar.-----

----- OCTAVA: ASENTIMIENTO: A continuación exponemos las distintas variables para el asentimiento, habida cuenta de la protección que de la vivienda familiar se da en el nuevo Código Civil y Comercial Régimen de Comunidad (Art. 463 al 474 CCyC

La Cláusula siguiente es en el caso de los bienes gananciales.) CLAUSULA: Presente en este acto???, cónyuge de la parte Vendedora y con ella domiciliado, presta el asentimiento requerido por el artículo 470 del Código Civil y Comercial, a esta operación ya que se trata de la vivienda familiar. Debemos tener en cuenta también el estas Convenciones deben ser hechas por Escritura Pública y anotadas en el Acta Matrimonial para que produzca efectos (Art 448 CCyC), también pueden ser modificadas por el mismo procedimiento y también deben ser anotadas (Art. 449 CCyC), por lo tanto debe requerir de la Vendedora, dicha Escritura y pedir en el Registro Civil de la localidad una copia del Acta de Matrimonio, para verificar si se halla inscripta. Régimen de Convenciones Matrimoniales (Arts. 446 al 462 CCyC) De igual forma, sin importar el régimen en particular para disponer de la vivienda familiar se requiere del asentimiento del cónyuge (Art. 456 CCyC). CLAUSULA: Presente en este acto???, cónyuge de la parte Vendedora y con ella domiciliado, presta el asentimiento requerido por el artículo 456 del Código Civil y Comercial, a esta operación ya que se trata de la venta de la vivienda familiar Debe tenerse en cuenta que la vendedora no posea inscripta una Unión Convivencial (Art. 511 CCyC), para lo cual deberá solicitarse al Registro Civil de la localidad si se halla anotada la misma. Uniones Convivenciales: En el caso de hallarse inscripta DEBE REQUERIRSE EL ASENTIMIENTO DEL CONVIVIENTE (Art. 522 CCyC). CLAUSULA: Presente en este acto?. conviviente de la Vendedora y con ella domiciliada, dice que presta asentimiento para esta venta en los términos del Art. 522 del CCyC.----- En caso de no tener inscripta la misma se debe hacer constar.

CLAUSULA: La vendedora declara bajo juramento que no posee inscripta ni vigente Unión Convivencial en los términos del Art. 511 del CCyC, por lo que no procede el asentimiento del conviviente en los términos del Art. 522 del CCyC.-----

NOVENA: Para todos los efectos legales, emergentes del presente boleto, ambas partes constituyen domicilios especiales en los

indicados al comienzo del presente, donde se tendrán por válidas y cumplidas todas las notificaciones, citaciones y/o emplazamientos que se les hiciera, sometiéndose a la jurisdicción de los Tribunales de ??????, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles.----- De plena conformidad, se firma el presente en tres ejemplares de un mismo tenor y efecto, en la ciudad de????, jurisdicción de??, a los????días del mes de ????.de 2021.----