

AVISO: Modelo orientativo de referencia. No constituye asesoramiento legal. Debe ser revisado, completado y adaptado por un profesional (abogado o escribano) a cada caso concreto y a la normativa vigente al momento de la firma. Los campos entre [CORCHETES] deben completarse y las opciones alternativas, elegirse suprimiendo las demás. Ladrillo.info no se responsabiliza por el uso que se haga de estos modelos.

BOLETO DE COMPRAVENTA

En [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO], entre:

[NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], de estado civil [SOLTERO/A — CASADO/A EN PRIMERAS NUPCIAS CON (NOMBRE COMPLETO Y DNI) — DIVORCIADO/A DE SUS (PRIMERAS) NUPCIAS CON (NOMBRE), SEGÚN SENTENCIA DE (DATOS) — VIUDO/A DE SUS (PRIMERAS) NUPCIAS CON (NOMBRE)], con domicilio real en [DOMICILIO] y correo electrónico [CORREO], en adelante «LA PARTE VENDEDORA»; y

[NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], de estado civil [DETALLE IGUAL AL ANTERIOR], con domicilio real en [DOMICILIO] y correo electrónico [CORREO], en adelante «LA PARTE COMPRADORA»;

quienes convienen celebrar el presente boleto de compraventa, sujeto a las siguientes cláusulas.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: el estado civil y, si corresponde, el nombre del cónyuge y el número de nupcias no son un formalismo. El escribano los necesita para la escritura y su omisión es una de las causas más frecuentes de demora al momento de escriturar.

PRIMERA — OBJETO

LA PARTE VENDEDORA vende y LA PARTE COMPRADORA compra el inmueble sito en [DIRECCIÓN COMPLETA, UNIDAD FUNCIONAL, PISO Y DEPARTAMENTO], de la localidad de [LOCALIDAD], partido/comuna de [DATO], con una superficie de [M2] m² [CUBIERTOS / TOTALES], nomenclatura catastral [CIRCUNSCRIPCIÓN, SECCIÓN, MANZANA, PARCELA, UNIDAD], inscripto el dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble de [JURISDICCIÓN] en la matrícula [N°], con todo lo edificado, plantado, clavado y adherido al suelo, y con [LAS SIGUIENTES UNIDADES COMPLEMENTARIAS: COCHERA (N°) Y BAULERA (N°) / SIN UNIDADES COMPLEMENTARIAS].

LA PARTE VENDEDORA declara ser titular de dominio por título de [COMPRA / DONACIÓN / SUCESIÓN] inscripto en [DATOS], cuya copia se exhibe en este acto.

SEGUNDA — PRECIO Y MONEDA

El precio total y definitivo de la operación se conviene en la suma de [MONEDA: DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETE / PESOS] [MONTO EN NÚMEROS] ([MONTO EN LETRAS]).

La obligación de pago es de dar la moneda pactada y constituye un elemento esencial de este contrato. LA PARTE COMPRADORA renuncia expresamente a la facultad del artículo 765 del Código Civil y Comercial de liberarse entregando el equivalente en moneda de curso legal, y asume el riesgo de toda restricción cambiaria presente o futura, sin derecho a invocar imprevisión, excesiva onerosidad o imposibilidad de adquisición.

Si al momento del pago la adquisición de la moneda pactada resultara legalmente imposible, LA PARTE COMPRADORA abonará la cantidad de pesos necesaria para adquirir la suma debida en el mercado de capitales mediante la compra y posterior venta de [BONOS AL30 / GD30 / OTRO TÍTULO] con liquidación en la moneda pactada, soportando los costos, comisiones e impuestos de la operación.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: esta es la cláusula que falta en casi todos los modelos que circulan. Sin ella, ante un cepo o una brecha, el comprador puede intentar cancelar en pesos al tipo de cambio oficial y el vendedor termina discutiéndolo en tribunales.

TERCERA — FORMA DE PAGO

a) La suma de [MONEDA] [MONTO] en este acto, que LA PARTE VENDEDORA recibe de plena conformidad, sirviendo el presente de eficaz recibo y carta de pago.

b) El saldo de [MONEDA] [MONTO] [AL OTORGARSE LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO Y CONTRA LA ENTREGA DE LA POSESIÓN / CONFORME EL SIGUIENTE PLAN: (DETALLE DE CUOTAS, FECHAS Y MONTOS)].

Todos los pagos se instrumentarán conforme la normativa vigente sobre medios de pago y prevención del lavado de activos, y se documentarán por recibo escrito.

CUARTA — SEÑA: CARÁCTER

ELEGIR UNA DE LAS DOS OPCIONES SIGUIENTES Y SUPRIMIR LA OTRA:

OPCIÓN A — SEÑA CONFIRMATORIA: la suma entregada en el inciso a) de la cláusula TERCERA se entrega como principio de ejecución y a cuenta de precio. Ninguna de las partes tiene derecho a arrepentirse: el incumplimiento se rige por la cláusula de mora.

OPCIÓN B — SEÑA CON FACULTAD DE ARREPENTIMIENTO: la suma entregada funciona como seña penitencial. LA PARTE COMPRADORA podrá arrepentirse perdiéndola, y LA PARTE VENDEDORA podrá hacerlo devolviéndola duplicada, dentro del plazo de [CANTIDAD] días corridos y antes de que exista principio de ejecución del contrato.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: si el contrato no aclara nada, el artículo 1059 del Código Civil y Comercial presume que la seña es CONFIRMATORIA, es decir que nadie puede arrepentirse. Muchos firmantes creen lo contrario, por eso conviene que el boleto diga expresamente cuál de las dos opciones rige.

QUINTA — ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO

La escritura se otorgará ante el escribano [NOMBRE Y REGISTRO / a designar por LA PARTE COMPRADORA, quien lo comunicará con (CANTIDAD) días de anticipación], el día [FECHA] o dentro de los [CANTIDAD] días corridos contados desde [HECHO: LA FIRMA DEL PRESENTE / LA ENTREGA DE LA DOCUMENTACIÓN].

Ambas partes se obligan a concurrir y a aportar con [CANTIDAD] días de anticipación la documentación y los certificados que el escribano requiera. La falta de comparecencia injustificada constituye incumplimiento en los términos de la cláusula NOVENA.

Si la demora obedeciera a la demora de un organismo público en expedir certificados, la fecha se prorrogará automáticamente por el tiempo estrictamente necesario, sin responsabilidad para ninguna de las partes.

SEXTA — POSESIÓN

La posesión se entregará [EN EL ACTO DE ESCRITURACIÓN / EL DÍA (FECHA)], libre de ocupantes, intrusos, muebles y objetos, con los servicios al día y las llaves completas.

[SI SE ENTREGA ANTES DE ESCRITURAR: LA PARTE COMPRADORA recibe la posesión en este acto, asumiendo desde hoy los impuestos, tasas, expensas y servicios, y el riesgo de la cosa. Esta entrega anticipada no importa renuncia a exigir la escrituración ni modifica los plazos pactados.]

SÉPTIMA — ESTADO REGISTRAL, FISCAL Y DOCUMENTAL

LA PARTE VENDEDORA declara bajo juramento que el inmueble se encuentra libre de gravámenes, hipotecas, embargos, usufructos, servidumbres no aparentes, medidas cautelares, y que no pesan sobre ella inhibiciones generales de bienes; que está al día en impuestos, tasas, contribuciones y expensas; y que no existen juicios, reclamos ni deudas del consorcio que puedan afectar la unidad. [EXCEPCIONES, SI LAS HAY: (DETALLE Y PLAZO PARA LEVANTARLAS, A CARGO DE LA PARTE VENDEDORA)].

Se obliga a mantener esa situación hasta la escritura y a cancelar con el precio recibido toda deuda o gravamen que surgiera de los certificados.

AFECTACIÓN A VIVIENDA: LA PARTE VENDEDORA declara que el inmueble [NO SE ENCUENTRA AFECTADO AL RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DE LA VIVIENDA DEL ARTÍCULO 244 DEL CÓDIGO CIVIL Y COMERCIAL / SE ENCUENTRA AFECTADO, Y SE OBLIGA A GESTIONAR SU DESAFECTACIÓN ANTES DE LA ESCRITURA, A SU COSTO].

Documentación a aportar por LA PARTE VENDEDORA: título de propiedad, plano de mensura y subdivisión, reglamento de propiedad horizontal, último comprobante de

expensas y certificado de deuda del consorcio, constancias de pago de impuestos y tasas, y [OTROS: DETALLE].

OCTAVA — ASENTIMIENTO CONYUGAL Y CONVIVENCIAL

[SI LA PARTE VENDEDORA ES CASADA Y EL INMUEBLE ES GANANCIAL O ES LA VIVIENDA FAMILIAR: Comparece (NOMBRE Y APELLIDO DEL CÓNYUGE), DNI (N°), cónyuge de LA PARTE VENDEDORA, quien presta en este acto su ASENTIMIENTO expreso a la presente enajenación en los términos de los artículos 456 y 470 del Código Civil y Comercial, declarando conocer el precio y las condiciones de la operación, y lo reiterará en la escritura traslativa de dominio.]

[SI EXISTE UNIÓN CONVIVENCIAL INSCRIPTA Y EL INMUEBLE ES LA VIVIENDA FAMILIAR: Comparece (NOMBRE), DNI (N°), conviviente de LA PARTE VENDEDORA según unión convivencial inscripta en (REGISTRO Y DATOS), y presta su asentimiento en los términos del artículo 522 del Código Civil y Comercial.]

[SI NO CORRESPONDE: LA PARTE VENDEDORA declara bajo juramento que el inmueble no constituye la vivienda familiar, que no es un bien ganancial ni un bien propio en el que se asiente la vivienda familiar con hijos menores o con capacidad restringida, y que, por lo tanto, no se requiere asentimiento alguno.]

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: la falta de asentimiento del cónyuge cuando es exigible permite pedir la nulidad del acto. Es el defecto más grave y más frecuente de los boletos hechos sin asesoramiento.

NOVENA — MORA E INCUMPLIMIENTO

La mora se producirá de pleno derecho por el solo vencimiento de los plazos, sin necesidad de interpelación.

Ante el incumplimiento de una de las partes, la otra podrá optar por: (i) exigir el cumplimiento del contrato con más una multa diaria de [MONTO O PORCENTAJE] hasta la escrituración efectiva; o (ii) declarar resuelto el contrato, previa intimación fehaciente a cumplir en un plazo no menor a [CANTIDAD: SUGERIDO 15] días corridos, con más una indemnización equivalente al [PORCENTAJE: SUGERIDO 10]% del precio total en concepto de cláusula penal, sin perjuicio de la restitución de las sumas entregadas.

La parte cumplidora conserva en todo caso el derecho a reclamar los daños que excedan la cláusula penal, si los acredita.

DÉCIMA — GASTOS, HONORARIOS E IMPUESTOS

Honorarios y gastos de escrituración, certificados y estudio de títulos: a cargo de [LA PARTE COMPRADORA, CONFORME LOS USOS / DETALLE DE OTRA DISTRIBUCIÓN].

Impuesto de sellos: a cargo de [AMBAS PARTES POR MITADES, CONFORME LOS USOS / DETALLE], en la proporción y con las exenciones que correspondan a la jurisdicción de [JURISDICCIÓN].

Impuestos a cargo de LA PARTE VENDEDORA por la ganancia de la operación: si el inmueble fue adquirido hasta el 31 de diciembre de 2017, la venta NO tributa el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles, derogado por la Ley 27.743; si fue adquirido a partir del 1º de enero de 2018, queda alcanzada por el impuesto cedular a la renta del 15% sobre el resultado de la operación, salvo que se trate de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente del vendedor, en cuyo caso procede la exención.

Comisión inmobiliaria: a cargo de [DETALLE DE LA PARTE Y EL PORCENTAJE], conforme la normativa y los usos de la jurisdicción.

Honorarios profesionales de los abogados intervinientes: a cargo de la parte que los designó.

DÉCIMO PRIMERA — CESIÓN DEL BOLETO

[LA PARTE COMPRADORA PODRÁ ceder los derechos emergentes de este boleto, comunicándolo de manera fehaciente a LA PARTE VENDEDORA con (CANTIDAD) días de anticipación a la escrituración y permaneciendo solidariamente obligada hasta el pago total del precio. / LA PARTE COMPRADORA NO PODRÁ ceder los derechos emergentes de este boleto sin consentimiento previo y escrito de LA PARTE VENDEDORA.]

DÉCIMO SEGUNDA — DOMICILIOS, NOTIFICACIONES Y JURISDICCIÓN

Las partes constituyen domicilio especial y domicilio electrónico en los denunciados en el encabezamiento, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. Son medios fehacientes la carta documento, el telegrama colacionado y el acta notarial.

Para toda controversia se someten a los tribunales ordinarios de [JURISDICCIÓN], con renuncia a todo otro fuero o jurisdicción.

En prueba de conformidad se firman [CANTIDAD] ejemplares de igual tenor y a un solo efecto, en [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO].

LA PARTE
VENDEDORA

LA PARTE
COMPRADORA

EL CÓNYUGE QUE
ASIENTE

Qué revisar antes de firmar

¿Puedo arrepentirme después de firmar el boleto y entregar la seña?

Solo si el boleto lo dice. El artículo 1059 presume que la seña es confirmatoria: entregada a cuenta de precio y sin derecho a arrepentimiento. Si las partes quieren poder echarse atrás perdiendo o devolviendo doble la seña, tienen que escribirlo.

¿Hace falta la firma del cónyuge del vendedor?

Sí, si el inmueble es ganancial o es la vivienda familiar (artículos 456 y 470). Sin ese asentimiento el acto es anulable. Si hay unión convivencial inscripta y el inmueble es la vivienda familiar, se aplica lo mismo por el artículo 522.

¿Qué pasa si no se consiguen los dólares?

Lo que diga el boleto. Si no dice nada, el comprador puede intentar liberarse en pesos invocando el artículo 765. Por eso conviene pactar que la obligación es de dar moneda extranjera y prever el mecanismo bursátil de reemplazo.

¿El vendedor todavía paga el ITI?

No: el Impuesto a la Transferencia de Inmuebles fue derogado por la Ley 27.743 para los inmuebles adquiridos hasta el 31/12/2017. Para los comprados desde 2018 corre el impuesto cedular del 15% sobre la ganancia, con la exención de la vivienda única de ocupación permanente.

¿Conviene recibir la posesión antes de escriturar?

Conviene solo si el boleto lo regula: desde la entrega corren los impuestos, las expensas y el riesgo de la cosa. Y no reemplaza a la escritura: el dominio se transmite recién con la escritura y su inscripción.

¿Qué protege al comprador si el vendedor se arrepiente?

La cláusula penal y, frente a terceros, el artículo 1170: el comprador de buena fe con boleto y pago del 25% del precio tiene prioridad sobre embargantes posteriores. Por eso importa documentar bien todos los pagos.

Base legal

- Arts. 1123 a 1171 CCyC: compraventa; art. 1170: oponibilidad del boleto frente a terceros.
- Art. 1059 CCyC: la seña se presume confirmatoria salvo pacto en contrario.
- Arts. 456, 470 y 522 CCyC: asentimiento conyugal y convivencial para disponer de la vivienda familiar y de los bienes gananciales registrables.
- Art. 244 CCyC: afectación al régimen de protección de la vivienda.
- Arts. 765 y 766 CCyC: obligaciones en moneda que no es de curso legal.
- Arts. 790 a 803 CCyC: cláusula penal.
- Ley 27.743 (2024): derogación del Impuesto a la Transferencia de Inmuebles para adquisiciones anteriores al 1/1/2018.

- Ley 20.628 (Impuesto a las Ganancias), art. 99 y ss.: impuesto cedular del 15% sobre la enajenación de inmuebles adquiridos desde el 1/1/2018, con la exención de la vivienda única.
-

Descargado de <https://ladrillo.info/herramientas/modelos-de-contratos/boleto-compraventa> — Ladrillo.info