

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.

CESIÓN DE DERECHOS Y ACCIONES EMERGENTES DE BOLETO DE COMPRAVENTA

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

[NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], estado civil [DETALLE],
domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO], en adelante «EL CEDENTE»; y

[NOMBRE Y APELLIDO], DNI [N°], CUIT/CUIL [N°], estado civil [DETALLE],
domicilio [DOMICILIO], correo electrónico [CORREO], en adelante «EL
CESIONARIO»;

convienen celebrar la presente cesión.

PRIMERA — ANTECEDENTES

EL CEDENTE es titular de los derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa suscripto con fecha [FECHA] con [NOMBRE DEL VENDEDOR / RAZÓN SOCIAL DEL DESARROLLADOR O FIDUCIARIO], CUIT [N°], en adelante «EL VENDEDOR», respecto del inmueble sito en [DIRECCIÓN COMPLETA], unidad funcional [N°], piso [N°], [EN CONSTRUCCIÓN / TERMINADO], nomenclatura catastral o matrícula [DATOS], cuya copia se agrega como ANEXO I.

Precio total pactado en el boleto: [MONEDA] [MONTO]. Sumas efectivamente abonadas por EL CEDENTE a la fecha: [MONEDA] [MONTO], equivalentes al [PORCENTAJE]% del precio, según los recibos que se agregan como ANEXO II. Saldo pendiente a cargo del comprador: [MONEDA] [MONTO], pagadero conforme [DETALLE DEL PLAN DE PAGOS Y FECHAS].

EL CEDENTE declara que el boleto se encuentra vigente, que no registra mora ni incumplimientos, y que no ha cedido, gravado ni prometido estos derechos a tercero alguno.

SEGUNDA — OBJETO DE LA CESIÓN

EL CEDENTE cede y transfiere a EL CESIONARIO la totalidad de los derechos y acciones emergentes del boleto individualizado en la cláusula PRIMERA, incluido el

derecho a exigir la escrituración, la entrega de la posesión y el cumplimiento de todas las obligaciones a cargo de EL VENDEDOR.

EL CESIONARIO asume, a partir de la fecha de esta cesión, todas las obligaciones que el boleto pone a cargo del comprador, en particular el pago del saldo de precio, los ajustes que correspondan, los gastos y los impuestos de la operación.

La cesión comprende [TAMBIÉN LAS UNIDADES COMPLEMENTARIAS (DETALLE) / ÚNICAMENTE LA UNIDAD FUNCIONAL INDICADA].

TERCERA — PRECIO DE LA CESIÓN

El precio de la presente cesión se fija en [MONEDA] [MONTO] ([EN LETRAS]), que EL CESIONARIO abona de la siguiente forma: [MONEDA] [MONTO] en este acto, que EL CEDENTE recibe de plena conformidad sirviendo el presente de recibo; y el saldo de [MONEDA] [MONTO] [EL (FECHA) / AL NOTIFICARSE LA CESIÓN A EL VENDEDOR / CONFORME: (DETALLE)].

La obligación es de dar la moneda pactada. EL CESIONARIO renuncia a la facultad del artículo 765 del Código Civil y Comercial de liberarse entregando pesos y asume el riesgo de toda restricción cambiaria; si la adquisición de la moneda resultara legalmente imposible, abonará los pesos necesarios para adquirirla mediante [MECANISMO: BONOS AL30 / GD30 / OTRO].

El precio de la cesión es independiente del saldo que EL CESIONARIO deba abonar a EL VENDEDOR conforme el boleto.

CUARTA — NOTIFICACIÓN Y CONFORMIDAD DEL VENDEDOR

ELEGIR LA OPCIÓN QUE CORRESPONDA:

OPCIÓN A — CONFORMIDAD EXPRESA: comparece EL VENDEDOR, representado por [NOMBRE Y CARGO], quien presta su CONFORMIDAD expresa a la presente cesión, acepta a EL CESIONARIO como único comprador y libera a EL CEDENTE de las obligaciones futuras del boleto, dejando constancia de que a la fecha no registra deuda exigible.

OPCIÓN B — NOTIFICACIÓN: las partes notificarán la cesión a EL VENDEDOR por medio fehaciente dentro de los [CANTIDAD: SUGERIDO 5] días hábiles, acompañando copia del presente. La cesión es eficaz entre las partes desde hoy y oponible a EL VENDEDOR desde su notificación. Hasta tanto EL VENDEDOR preste conformidad expresa, EL CEDENTE permanecerá solidariamente obligado frente a él por el saldo de precio.

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: muchos boletos exigen la conformidad previa del vendedor o del fideicomiso para ceder, y suelen cobrar un cargo por el cambio de titularidad. Hay que leer esa cláusula del boleto ANTES de firmar la cesión: una cesión hecha contra la prohibición del boleto puede dar lugar a su resolución.

QUINTA — GARANTÍA DEL CEDENTE Y DOCUMENTACIÓN

EL CEDENTE garantiza la existencia y la legitimidad de los derechos cedidos, pero NO garantiza la solvencia de EL VENDEDOR ni la efectiva terminación de la obra, salvo pacto expreso en contrario.

Responde frente a EL CESIONARIO por todo reclamo originado en hechos anteriores a esta cesión, incluidas las deudas, los ajustes devengados e impagos y las penalidades aplicadas por EL VENDEDOR por causas previas.

Entrega en este acto a EL CESIONARIO: original del boleto, la totalidad de los recibos de pago, [PLANOS, REGLAMENTO EN FORMACIÓN, CONTRATO DE FIDEICOMISO, ACTAS DE AVANCE DE OBRA, OTROS: DETALLE], y toda la correspondencia intercambiada con EL VENDEDOR.

SEXTA — FORMA, GASTOS E IMPUESTOS

Las partes convienen [INSTRUMENTAR LA PRESENTE POR ESCRITURA PÚBLICA, A CARGO DE EL CESIONARIO, DENTRO DE (CANTIDAD) DÍAS / CERTIFICAR SUS FIRMAS ANTE ESCRIBANO PÚBLICO EN ESTE ACTO].

Impuesto de sellos de la cesión: a cargo de [DETALLE]. Cargo administrativo por cambio de titularidad que cobre EL VENDEDOR: a cargo de [DETALLE].

Impuestos a cargo de EL CEDENTE por el resultado de la cesión: [DETALLE SEGÚN SU SITUACIÓN FISCAL; CONSULTAR AL CONTADOR, YA QUE LA CESIÓN DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES PUEDE QUEDAR ALCANZADA POR EL IMPUESTO A LAS GANANCIAS].

NOTA PARA QUIEN COMPLETA: si el boleto se celebró por escritura pública o se pretende inscribir la cesión, la cesión debe hacerse por escritura pública. Fuera de ese caso, el instrumento privado con firmas certificadas es la práctica habitual y lo mínimo razonable.

SÉPTIMA — INCUMPLIMIENTO, NOTIFICACIONES Y JURISDICCIÓN

El incumplimiento del pago del precio de la cesión en los plazos pactados producirá la mora de pleno derecho y facultará a EL CEDENTE a resolver la cesión, previa intimación fehaciente por [CANTIDAD: SUGERIDO 10] días corridos, reteniendo en concepto de cláusula penal el [PORCENTAJE]% de lo abonado y restituyendo el saldo.

Las partes constituyen domicilio especial y electrónico en los indicados en el encabezamiento. Para toda controversia se someten a los tribunales ordinarios de [JURISDICCIÓN].

Se firman [CANTIDAD: SUGERIDO 3] ejemplares de igual tenor, uno para cada parte y uno para EL VENDEDOR, en [LUGAR], a los [DÍA] días del mes de [MES] de [AÑO].

_____	_____	_____
EL CEDENTE	EL CESIONARIO	EL VENDEDOR (PRESTA CONFORMIDAD)

Qué revisar antes de firmar

¿Puedo ceder el boleto sin avisarle al vendedor?

La cesión vale entre cedente y cesionario, pero no es oponible al vendedor hasta que se le notifica. Y muchos boletos directamente prohíben ceder sin conformidad previa: hay que leer esa cláusula antes de firmar.

¿El cedente sigue obligado después de ceder?

Frente al vendedor, sí, hasta que este libere expresamente al cedente. Por eso conviene conseguir la conformidad expresa y no solo notificar.

¿Hace falta escritura pública?

Si el boleto se hizo por escritura pública, sí. En los demás casos alcanza el instrumento privado, pero certificar las firmas ante escribano es lo mínimo razonable en una operación de este monto.

¿Qué garantiza el cedente?

La existencia y legitimidad de los derechos que cede, no que la obra se termine ni que el desarrollador sea solvente. Si el cesionario quiere más que eso, tiene que pactarlo expresamente.

¿Qué documentación hay que exigir?

El boleto original, todos los recibos de pago, las actas de avance de obra, el contrato de fideicomiso si lo hay y la correspondencia con el desarrollador. Sin los recibos, el cesionario no puede probar cuánto se pagó.

Base legal

- Arts. 1614 a 1631 CCyC: cesión de derechos.
- Art. 1618 CCyC: la cesión debe hacerse por escritura pública en los casos allí previstos, entre ellos los derechos litigiosos sobre inmuebles y los derechos hereditarios.
- Art. 1620 CCyC: la cesión tiene efectos respecto de terceros desde su notificación al deudor cedido por instrumento público o privado de fecha cierta.
- Art. 1628 CCyC: el cedente garantiza la existencia y legitimidad del derecho, no la solvencia del deudor, salvo pacto en contrario.
- Art. 1170 CCyC: oponibilidad del boleto de compraventa frente a terceros.

- Arts. 765 y 766 CCyC: obligaciones en moneda extranjera.
-

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