

BOLETO DE COMPRAVENTA

Entre, Documento Nacional de Identidad, domiciliado en, Provincia de Buenos Aires, en adelante LA PARTE VENDEDORA, por una parte, y por la otra, Documento Nacional de Identidad, domiciliado en la calle, Provincia de Buenos Aires, en adelante LA PARTE COMPRADORA, se conviene lo siguiente:

PRIMERO: OBJETO DEL ACTO. LA PARTE VENDEDORA vende a LA PARTE COMPRADORA y esta adquiere el siguiente inmueble: una propiedad ubicada en, de la localidad de, Partido de, Provincia de, edificada sobre lote de terreno designado en su título como Lote, de la Manzana, que se identifica con la siguiente NOMENCLATURA CATASTRAL: Sección:; Fracción:; Parcela:; Partida:

SEGUNDO: PRECIO Y FORMA DE PAGO. La operación se formaliza por el precio total y convenido de DÓLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S), pagaderos del siguiente modo: A) La suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S) billetes, en este acto, que EL VENDEDOR recibe de manos del COMPRADOR a cuenta de precio y como principio de ejecución de contrato, otorgando por el presente suficiente y formal recibo, teniendo el mismo el efecto cancelatorio previsto en el Código Civil y Comercial. B) El saldo, es decir la suma de DÓLARES ESTADOUNIDENSES (U\$S), en billetes, será abonado al momento de firmarse la escritura traslativa de dominio.

Las partes dejan constancia de que, a pesar de haber tomado conocimiento de lo establecido en los artículos 1 y 2 de la ley 25.345, la bancarización de la suma entregada en este acto por la parte compradora se torna de imposible cumplimiento en razón de que la moneda pactada por las partes es el dólar estadounidense como condición esencial de la operación y de no tener la parte vendedora cuenta bancaria en esa moneda, renunciando la parte vendedora en este acto de forma irrevocable a reclamar nuevamente los pagos efectuados, y también a toda acción o privilegio que pudiera corresponderle en virtud de lo expuesto, comprometiéndose ambas partes a acreditar ante los organismos que lo requieran la veracidad de la entrega formalizada.

TERCERO: RENUNCIA A LA TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN. La parte compradora declara haber evaluado detenidamente las actuales condiciones de los mercados cambiario e inmobiliario y su probable evolución durante el tiempo que demande el cumplimiento de sus obligaciones, asumiendo como conveniente para sus intereses pactar el precio de la operación en moneda extranjera. En consecuencia, renuncia expresa e irrevocablemente a invocar en el futuro las normas de los artículos 332 y 1091 del Código Civil y Comercial o cualquier otra que, basándose en presuntamente

imprevistas alteraciones de los mercados involucrados, persiga el propósito de alterar la equivalencia patrimonial de las prestaciones comprometidas.

CUARTO: MONEDA ALTERNATIVA DE PAGO. El comprador declara estar en posesión de la suma antes referida de DÓLARES ESTADOUNIDENSES BILLETES. Asimismo, las partes convienen que es condición esencial y resolutoria cancelar el saldo de precio en la moneda pactada. Para el hipotético caso de que el comprador pretendiese cancelar el saldo de precio en moneda distinta de la cual se obligó, quedará resuelta la operación por causa imputable al comprador, perdiendo a favor del vendedor la suma entregada en este acto. Asimismo, el comprador no tendrá derecho a reclamar indemnización alguna y será a su cargo el pago de los gastos y honorarios del escribano y del corredor interviniente. El comprador renuncia expresamente a invocar el artículo 765 del Código Civil y Comercial. Sin perjuicio de lo expuesto, si en razón de las normas vigentes en oportunidad del pago la adquisición de dólares estadounidenses fuere imposible o ilegal, a opción exclusiva de los vendedores, la parte compradora podrá cancelar sus obligaciones mediante la entrega de la cantidad de pesos necesaria para adquirir la correspondiente suma de dólares estadounidenses en el mercado de cambios de Montevideo, República Oriental del Uruguay, de acuerdo con la cotización de arbitraje del peso con respecto al billete de dólar estadounidense vigente en dicha plaza el día hábil cambiario inmediatamente anterior a la fecha de pago. Para determinar dicha cotización se estará a las informaciones de los diarios «Ámbito Financiero» o «El Cronista», a elección de la parte vendedora. Al monto adeudado se le adicionarán los gastos, viáticos, impuestos y comisiones, que sin rendición de cuentas serán a costa del comprador.

QUINTO: PLAZO DE ESCRITURACIÓN. La escritura traslativa de dominio será otorgada dentro de los (.....) días de firmado el presente, ante el Escribano, titular del Registro N.º de, con oficina en, teléfono Los gastos y honorarios correspondientes al acto serán soportados por las partes de acuerdo con la ley notarial y los usos y costumbres.

SEXTO: ENTREGA DE POSESIÓN. La posesión del inmueble será otorgada al momento de firmarse la escritura traslativa de dominio, libre de ocupantes y/o intrusos, en el estado en que se encuentra, prestando su conformidad EL COMPRADOR por conocerlo, haberlo visitado y revisado.

SÉPTIMO: CONDICIONES DE LA ENTREGA. La operación se celebra sobre la base de títulos perfectos, con el inmueble desocupado y sus impuestos, tasas y contribuciones pagados a la fecha de la entrega de la posesión. LA PARTE VENDEDORA declara que personalmente no tiene trabas ni inhibiciones para disponer de sus bienes libremente. Se adjuntan certificados de informes de Anotaciones Personales N.º de fecha y de Dominio N.º de igual fecha.

OCTAVO: OBLIGACIONES DE LA PARTE VENDEDORA. Se obliga a entregar al escribano designado la documentación necesaria en tiempo propio, de forma de posibilitar el otorgamiento de la escritura en el plazo pactado. Dicha documentación consiste en: 1. Títulos de propiedad. 2. Tres últimos comprobantes de pago de expensas, si corresponde. 3. Comprobantes de pago de impuestos,

tasas y contribuciones (ARBA, ABL y luz). 4. Constancia de inscripción o de identificación que acredite la clave o código asignado (C.U.I.T., C.U.I.L. o C.D.I.).

NOVENO: FALLECIMIENTO O INCAPACIDAD. En caso de fallecimiento de alguna de las partes, sus herederos deberán unificar la representación y manifestar su voluntad expresa de dar cumplimiento a todas y cada una de las cláusulas y condiciones que emergen de este boleto de compraventa, dentro de los treinta (30) días corridos de producido el deceso. En caso de incapacidad sobreviniente de alguna de las partes, sus parientes consanguíneos a quienes les corresponda por ley y estén legitimados para ello deberán solicitar la interdicción ante el juez competente dentro de los treinta (30) días de producida y peticionar la designación de curador ad litem. Transcurrido dicho plazo sin que se hubiere dado cumplimiento a lo establecido precedentemente, la otra parte, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial, procederá conforme se determina en la cláusula DÉCIMO de este boleto de compraventa.

DÉCIMO: INCUMPLIMIENTO. Las partes dejan convenido desde ya el siguiente pacto comisorio expreso: la parte que no cumpliera con las obligaciones asumidas en este instrumento quedará constituida en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación alguna. En tal caso, la parte cumplidora podrá optar por: 1. Declarar RESUELTA la operación. En tal caso, si fuere la parte compradora quien no cumpliera, perderá en favor de la parte vendedora, y en concepto de indemnización, el importe pagado en este acto. Si fuere la vendedora quien no cumpliera, deberá reintegrar a la parte compradora el importe que percibe en este acto, con más otro tanto en concepto de indemnización. 2. Exigir el CUMPLIMIENTO, en cuyo caso la parte que no cumpliera deberá abonar a la otra una multa diaria de DÓLARES ESTADOUNIDENSES CIEN (US\$ 100) por cada día de incumplimiento.

Para el caso de que existan demoras en el Registro de la Propiedad y/o en la Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires y no se pudiera escriturar en tiempo y forma, se deja aclarado que no será de aplicación el pacto comisorio mencionado en esta cláusula.

DÉCIMO PRIMERO: JURISDICCIÓN Y DOMICILIOS. A todos los efectos, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de y constituyen domicilio en los lugares arriba indicados. Cualquier nuevo domicilio solo será oponible luego de transcurridos CINCO (5) DÍAS de su comunicación a los otorgantes por medio fehaciente.

DÉCIMO SEGUNDO: CESIÓN. Las cesiones que se efectuaren con relación a los derechos emergentes del presente boleto deberán, para ser válidas, suscribirse con la expresa conformidad de los vendedores manifestada en el boleto de cesión respectivo. Asimismo, en caso de cesión, las partes deberán abonar el impuesto de sellos que corresponda.

DÉCIMO TERCERO: ESTADO PARCELARIO. EL VENDEDOR toma a su exclusivo costo y cargo la confección y registración de la cédula parcelaria necesaria para dar cumplimiento a lo dispuesto en la ley 10.707 y su decreto reglamentario 1736/94 (Estado Parcelario). Dicho trámite será efectuado por EL VENDEDOR en tiempo propio, de forma de posibilitar el otorgamiento de la

escritura en el plazo pactado. Las eventuales demoras en el despacho de la cédula parcelaria por parte del Catastro de la Provincia de Buenos Aires no serán imputables al VENDEDOR.

ASENTIMIENTO CONYUGAL: PRESENTE en el acto, Documento Nacional de Identidad, DICE: Que otorga el ASENTIMIENTO CONYUGAL requerido por el artículo 470 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

DE CONFORMIDAD, se firman dos (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en, a los días del mes de del año 20.....

Parte vendedora	Parte compradora
Firma, aclaración y D.N.I.	Firma, aclaración y D.N.I.

Asentimiento conyugal
Firma, aclaración y D.N.I.