

Boleto De Compraventa Inmobiliaria Para Lote (terreno) En Club Privado, Financiado Con Cuotas E Hipoteca A La Escrituración

57. BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA PARA LOTE (TERRENO) EN CLUB PRIVADO, FINANCIADO CON CUOTAS E HIPOTECA A LA ESCRITURACIÓN.__ (BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA) **PRELIMINAR (A- PARTES)** Entre ...(*persona física o jurídica*), cuyos datos identificatorios son ...(*DNI...*, *CUIT. ...; inscripciones registrales*), con domicilio en ..., representada por ... (*DNI. ...; CUIT./CUIL. ...*), en su calidad de ..., según mandato ..., por una parte, en calidad de *VENDEDORA?* y ... (*DNI. ...; CUIT./CUIL. ...*), con domicilio en ..., por la otra parte, en calidad de *compradora?* y con la intermediación de los corredores inmobiliarios ..., con domicilio en ..., celebran este **BOLETO DE COMPRAVENTA DE LOTE DE TERRENO AFECTADO A PROPIEDAD HORIZONTAL**, sujeto a las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones o condiciones*) siguientes: **PRIMERA (I- OBJETO)** La *VENDEDORA* vende al *COMPRADOR* quien compra un lote de terreno, en adelante denominado *LOTE?*, en el Club Privado *?...?*, ubicado en ..., designado en el plano de subdivisión aprobado por ...(*Dirección de Catastro y Geodesia de la Prov. de .../...*), bajo el N° ..., lote ..., manzana ..., con una superficie de ... (...) m2 y con las medidas, linderos y demás especificaciones que están insertadas en los planos ..., que integran el presente como Anexo ..., firmado por las partes. **SEGUNDA (II- PRECIO E HIPOTECA)** **1-** El precio total, fijo e inamovible del *LOTE* será de la suma de ... *<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>*, pagándose en este acto la suma de ... *<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>*, mediante ... (*algún medio de los previstos por la ley 25.345*), monto del cual el presente es suficiente recibo. **2-** El saldo del precio se abonará en ... (...) cuotas iguales y consecutivas de ... *<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>*, pagaderas por período adelantado y del 1 al 10 de cada mes en el domicilio ..., durante el horario de 00:00 a 00:00 o donde la *VENDEDORA* indique en el futuro. **3-** El monto que reste abonar al día de la escritura, será garantizado con derecho real de hipoteca en primer grado sobre el lote enajenado a otorgarse simultáneamente con la escritura traslativa de dominio. **TERCERA (III- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO)** **1-** El impago de dos (2) cuotas consecutivas por cualesquiera causas, habilitará a la *VENDEDORA* a considerar la obligación como de plazo vencido y demandar el pago total de la deuda o dar por rescindido este contrato, perdiendo las sumas abonadas el *COMPRADOR* a favor de la *VENDEDORA* y en calidad de indemnización. **2-** Sin perjuicio de ello las cuotas que no se abonen en las fechas establecidas devengarán un interés indemnizatorio del ... (?) por ciento mensual a favor de la *VENDEDORA*. **3-** La mora en el cumplimiento de los plazos acordados al *COMPRADOR* se producirá «de pleno derecho» y por el mero transcurso del tiempo sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial y cualquier decisión que tome la *VENDEDORA* por incumplimiento del *COMPRADOR* le será comunicado por medio fehaciente. **CUARTA (IV- TÍTULOS E IMPUESTOS)** **1-** Esta venta se realiza en base a títulos perfectos con los afirmados existentes e impuestos pagos al día de la fecha de este Boleto de Compraventa. **2-** Los que se apliquen al lote enajenado en adelante y los que se establezcan por las autoridades competentes en el futuro serán a cargo del *COMPRADOR*. **3-** Los recibos por impuestos, tasas, contribuciones, mejoras, etc. que recaigan sobre el lote serán presentados a la *VENDEDORA* cada vez que los solicite. **QUINTA (V- POSESIÓN - IMPUESTOS)** **1-** Será dada la posesión del *LOTE* al *COMPRADOR* en el acto de suscribir la escritura traslativa del dominio por el escribano (*notario*) ... en los ... (?) días de suscripto este Boleto de Compraventa y en la fecha que notifique el escribano (*notario*) a las partes, toda vez que hayan sido despachados por las dependencias administrativas los certificados de ley. **2-** Los impuestos fiscales, derechos, tasas, diligencias, honorarios y demás gastos de escrituración serán soportados íntegramente por el *COMPRADOR*. **SEXTA (VI- INCOMPARENCIA DEL COMPRADOR)** **1-** Si citado el *COMPRADOR* a escriturar no compareciere, la *VENDEDORA* podrá optar entre exigir la escrituración por vía judicial, corriendo los gastos del juicio a cargo del demandado o dar por rescindida esta operación como se establece en la cláusula tercera. **2-** La parte inasistente responderá al escribano (*notario*) por todos los gastos realizados por la escribanía, en los términos de la última parte de la cláusula anterior. **SÉPTIMA (VII- ESTATUTO SOCIAL ? REGLAMENTO INTERNO)** **1-** La compra de un lote y su tenencia otorga al *COMPRADOR* todos los derechos y lo somete a las obligaciones que prescriben el Estatuto Social y el Reglamento Interno de ..., que el *COMPRADOR* declara conocer y aceptar. **2-** La *VENDEDORA* podrá hacerlos incorporar al protocolo del escribano (*notario*) autorizante. **OCTAVA (VIII- Derechos y obligaciones)** **1-** (*Derechos*) *a)* Automáticamente el *COMPRADOR* se convierte en Socio-Propietario de ...; *b)* A partir de la firma de este Boleto de Compraventa tendrá derecho a uso de las instalaciones del ... y a la práctica de los deportes previstos; *c)* Podrá asimismo ejercer los demás derechos previstos por el Estatuto y Reglamento Interno. **2-** (*Obligaciones*) *a)* Respetar estrictamente todas y cada una de las obligaciones previstas por el Estatuto y Reglamento Interno; *b)* Abonar puntualmente la cuota mensual de mantenimiento y expensas comunes, fijadas actualmente en ... *<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>* y modificables únicamente por la Asamblea de Socios-Propietarios. **3-** Los derechos y

obligaciones que se detallan encuadrarán su calidad de Propietario y de Socio en lo estatuido por el Estatuto Social y Reglamento Interno del ..., firmando un ejemplar de cada uno de ellos en prueba de conformidad. *NOVENA (IX- TRANSFERENCIA DEL BOLETO - PRIORIDAD O PREFERENCIA)* **1-** Este Bolerito de Compraventa solamente podrá ser transferido con la autorización expresa dada por escrito por la VENDEDORA. **2-** En iguales condiciones de compra tendrá prioridad o preferencia de adquisición cualquiera de los propietarios asociados al ... **3-** Antes de autorizar la transferencia, la VENDEDORA solicitará a la Comisión Directiva la aceptación del nuevo adquirente y la liquidación por expensas comunes o gastos realizados por la misma y a cargo del deudor transferente. Solamente así acordar o negar su aprobación al acto. *DÉCIMA (X- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR)* El COMPRADOR desde ya se obliga a: **1-** No edificar a mayor altura de dos pisos completos y buhardilla, dejando una abertura de luz como mínimo de 3 m de la línea municipal y de 1,50 m de la línea medianera; **2-** No construir cercos exteriores de material, pudiendo utilizar los de madera rústica o cercos vivos; **3-** No dar a los edificios distintos destinos que el de casa-habitación o fin de semana; **4-** Someter a la aprobación de la Comisión Directiva los Planos de Construcción antes de presentarlos a las autoridades oficiales competentes; **5-** Mantener limpio y parquizado su terreno, bajo apercibimiento que de no hacerlo, podrá la Comisión Directiva autorizar la limpieza a cargo de aquél; **6-** Cumplir las obligaciones que prescribe el Estatuto Social y el Reglamento Interno de ... *UNDÉCIMA (XI- DERECHO DE CONSTRUCCIÓN)* **1-** La VENDEDORA se reserva el derecho de construir en los terrenos que oportunamente determine, uno o varios edificios en propiedad horizontal, los cuales juntos no excederán de ... (?) departamentos de uno o más ambientes para la venta, a lo que desde ya el COMPRADOR presta su más completa conformidad sin limitaciones ni reservas, ni derecho a exigir compensación, indemnización ni valor por imputaciones algunas. **2-** La VENDEDORA respetará las normas estéticas y edilicias que las autoridades, jerarquía del ... y el lugar así lo exijan. **3-** Los adquirentes de departamentos tendrán los mismos derechos y obligaciones que los compradores de lotes individuales respecto al uso de las instalaciones del ..., campo de deportes, pago de la cuota de mantenimiento, etc., todo ello de acuerdo a las normas estatutarias reglamentarias. *DUODÉCIMA (XII- CONDICIÓN DE COMPRAVENTA)* Es condición especial de este acto que la VENDEDORA transferirá gratuitamente el dominio de los bienes de uso común con todo lo edificado plantada y mejoras que se incorporen y que se detallan en sus respectivos planos y pliegos de condiciones a ... la entidad en formación, cualquiera sea su denominación, cuando se haya obtenido la personería jurídica civil en trámite, con cargo por gastos de escrituración para los adquirentes de lotes o departamentos actuales o futuros o de la institución misma. *DECIMOTERCIA (XIII- RESCISIÓN - INDEMNIZACIÓN)* **1-** En caso de rescisión de este contrato, el lote con todo lo construido y sus mejoras será reintegrado por el COMPRADOR a la VENDEDORA, libre de ocupantes en el término de diez (10) días hábiles de haber sido notificado por la misma o intimado judicialmente. **2-** Igualmente lo será para el caso de ejecución hipotecaria con sentencia de desalojo. **3-** La demora en la devolución del lote en las condiciones establecidas hará incurrir a la COMPRADORA en una indemnización de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> diarios a favor de la VENDEDORA y hasta tanto sea recibido por ésta. *DECIMOCUARTA (XIV- ABONO DE CUOTA)* **1-** El COMPRADOR en este acto y por este Bolerito de Compraventa abonará a la VENDEDORA, o eventualmente a la Comisión Directiva, la cuota proporcional por terreno que corresponda cancelar por electrificación del ..., que comprende entre otras cosas; red de distribución general de corriente eléctrica, iluminación de calles interiores e individualmente los derechos correspondientes a conexiones domiciliarias. **2-** Esta obligación es condición de venta. *DECIMOQUINTA (XV- RESGUARDO)* Cualesquiera tolerancias o inactividades de la VENDEDORA frente al incumplimiento del COMPRADOR, no sentará precedente ni significará modificación de lo aquí acordado. *DECIMOSEXTA (XVI- CLÁUSULAS ESPECIALES)* Sin perjuicio de las disposiciones legales vigentes y las normas de costumbre regirán las cláusulas especiales en la escritura de hipoteca siguientes: **1-** La mora del COMPRADOR en cumplir sus obligaciones se producirá por el mero transcurso del tiempo sin necesidad de interpelación extra ni judicial. **2-** La falta de pago de dos (2) cuotas consecutivas habilitará a la VENDEDORA a considerar los plazos vencidos y a exigir el pago total de la deuda, más un interés del ... (?) por ciento anual en el lapso transcurrido desde el vencimiento y hasta el día del pago. **3-** El primer remate del inmueble saldrá a la venta por la base de la deuda más los gastos de ejecución; si no existieren interesados habrá un segundo remate con un veinticinco (25) por ciento menos de la base original de la primera subasta y si tampoco hubiere interesados se hará un tercer remate sin base con la adjudicación en pago. **4-** Serán a cargo del COMPRADOR todos los gastos de esta hipoteca tales como impuestos, inscripciones, cancelación, etc.; en caso de subasta la VENDEDORA se reserva el derecho de proponer martillero, escribano (*notario*) u otro profesional. *DECIMOSÉPTIMA (XVII- DOMICILIOS Y COMPETENCIA)* **1-** Para todos los efectos legales sean extra o judiciales, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales civiles de ... con exclusión de todo otro fuero. **2-** Las partes constituyen domicilios especiales: a) la VENDEDORA en ... y b) el COMPRADOR en ... *DECIMOCTAVA (XVIII- TIMBRES Y SELLADOS)* El impuesto de sellos o timbrado será abonado por ? (*el VENDEDOR; el COMPRADOR; las partes en mitades*). *DECIMONOVENA (XIX- COMISIÓN)* Las partes reconocen una comisión del ... (...) por ciento cada una del

precio total de esta compraventa al corredor inmobiliario ..., domiciliado en ..., por su intermediación para suscribir este contrato. *VIGÉSIMA (XX- FIRMAS E INSTRUMENTACIÓN)* Se firman ... (...) ejemplares de igual tenor y a similar efecto recibiendo cada parte el suyo en este acto. *VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- LUGAR Y FECHA)* Celebrado en ... (*localidad, ciudad o pueblo, partido o departamento*), a los ... días del mes de ... del año .. <<<*NOTAS: 1- Ver ?Limitaciones a pagos con efectos cancelatorios en efectivo (ley 25.345) y reajustes (ley 23.928)?*. 2- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>