

Boleto De Compraventa Para Departamento En Dólares (ph) Con Cochera Y Baulera (varios Vendedores Y Compradores Condominio) Al Contado Contra Escrituración

BOLETO DE COMPRAVENTA PARA DEPARTAMENTO EN DÓLARES (PH) CON COCHERA Y BAULERA (VARIOS VENDEDORES Y COMPRADORES <CONDOMINIO>), AL CONTADO CONTRA ESCRITURACIÓN.__

PRELIMINAR (A- Partes) Entre los señores don/ña ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...) con domicilio real en ... y don/ña ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), con domicilio real en ... y constituyendo ambos domicilio especial a efectos del presente en ..., quiénes actúan por propio derecho, por una parte y en adelante denominados «VENDEDOR» y por la otra parte los señores don/ña ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...) con domicilio real en ... y don/ña ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), con domicilio real en ... y constituyendo ambos domicilio especial a efectos del presente en ..., quiénes actúan ...*(en representación de ...; por propio derecho)* y en adelante denominados «COMPRADOR», celebran este **BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA DE VIVIENDA**, sujeto a las declaraciones y cláusulas (condiciones) siguientes: **PRIMERA (I- Objeto)** El VENDEDOR declara ser propietario de las unidades: a) funcional de vivienda número ... (...) ubicada en el piso ..., designada internamente con la letra «...»; b) complementaria <baulera> N°... (...) ubicada en la planta sótano; c) complementaria <cochera> N°... (...) ubicada en el piso ...; las tres (3) correspondientes al edificio sito en ..., en adelante denominadas «FINCA» y en tal calidad la VENDE al COMPRADOR y éste la ADQUIERE, con las medidas, linderos, superficie, detalles y distribución actuales y las que resultan del plano de subdivisión en propiedad horizontal y del Reglamento de Propiedad Horizontal, que el COMPRADOR declara conocer y aceptar y luego de haberla visitado e inspeccionado. **SEGUNDA (II- Precio)** El precio total fijo e inamovible será la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> ?billete?. **TERCERA (III-- Forma de pago)** El precio se abonará con las modalidades siguientes: a) la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> ?billete? a cuenta de precio y como principio de ejecución de contrato, que es abonada por el COMPRADOR mediante ... (en este acto por cuyo monto el VENDEDOR otorga por el presente eficaz recibo y carta de pago; b) el saldo del precio, o sea la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> ?billete?, el COMPRADOR la pagará en efectivo, al acto de tomar posesión y firmar la escritura traslativa de dominio a cumplirse en los ... (...) días ...*(corridos; hábiles)*, a contar desde la fecha del presente, por ante el escribano cuya elección se reserva el ... *(comprador; vendedor)* y que designa a ..., con oficina en ... y teléfono ... **CUARTA (IV- Fondos suficientes) 1-** El COMPRADOR declara poseer al día de la fecha, la cantidad de dólares de Estados Unidos de América necesaria para oportunamente saldar el precio en las condiciones pactadas y además renuncia a invocar la «imprevisión», instituida por el artículo 1091 y concordantes del Código Civil y Comercial. **2-** Cuando por alguna circunstancia extraordinaria el COMPRADOR no pudiese cancelar en la forma y moneda pactados, el VENDEDOR podrá a su única y exclusiva elección, exigir el monto adeudado en dólares de los E.U.A. mediante: a) la entrega de bonos de la deuda pública externa de Argentina, de libre circulación, nominados en dólares, cotizables en Montevideo, República Oriental del Uruguay y Nueva York, Estados Unidos de América, para que con su venta en esos mercados pueda adquirir los dólares que se le adeuden, libres de gastos, impuestos, tasas, viáticos, etc.; b) la entrega de los pesos necesarios; para que en ambos casos, el «a» o el «b», pueda el VENDEDOR arbitrar o adquirir en instituciones bancarias o casas de cambio de los Estados Unidos de América o de la República Oriental del Uruguay, la cantidad adeudada de dólares de los E.U.A. «billete» y además que resarzan los gastos que su compra originen *(gastos, impuestos, tasas o viáticos, etc.)*. **QUINTA (V- Gastos e impuestos)** Los gastos, impuestos y honorarios que origine la escritura traslativa de dominio de la FINCA, serán solventados por las partes conforme a las disposiciones legales y usos en vigor. **SEXTA (VI- Posesión y escritura)** El VENDEDOR dará posesión legal y física de la FINCA en el acto de escrituración y la entregará desocupada, libre de ocupantes, inquilinos e intrusos y en su actual estado de conservación que el COMPRADOR declara conocer y aceptar y también cederá al COMPRADOR la línea telefónica instalada con el N°..., conviniendo que los gastos de su cambio de titularidad serán a cargo del COMPRADOR. **SÉPTIMA (VII- Deudas y/o gravámenes)** Esta compraventa se realiza de acuerdo a: a) el régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial, en base a títulos perfectos; b) que la FINCA esté libre de cargas, deudas, embargos, gravámenes, hipotecas, privilegios, servidumbres, usufructos, etc.; c) que los impuestos, tasas, contribuciones *(alumbrado, barrido y limpieza, inmobiliario; expensas comunes ordinarias y extraordinarias de las P.H.; gas, energía eléctrica, telefonía, etc.)* queden cancelados; todo saldado «al día» de escrituración por el VENDEDOR, quién a más declara carecer de inhibiciones y a partir de ese acto *(escrituración)* estarán a cargo del COMPRADOR. **OCTAVA (VIII- Incumplimientos) 1-** El incumplimiento por cualesquiera partes de alguna obligación asumida, la hará incurrir en mora «de pleno derecho» y ante el mero vencimiento de los plazos de cumplimiento y sin necesidad de interpelación previa de naturaleza alguna. **2-** De faltar el

COMPRADOR al acto de escrituración y/o si no pagare el saldo del precio del modo previsto, el VENDEDOR podrá optar entre: a) rescindir este Boleto de Compraventa «de pleno derecho» sin necesidad de interpelación o extra o judicial algunas, perdiendo el COMPRADOR el monto dinerario entregado en este acto en exclusivo beneficio del VENDEDOR, imputado a indemnización por daños y perjuicios, además podrá éste inmediatamente disponer libremente de la FINCA para enajenarla a terceros; b) exigir judicialmente el cumplimiento de este Boleto de Compraventa. **3-** En caso que el VENDEDOR faltare al acto de escrituración y entrega de posesión, previamente notificado por el escribano interviniente, y/o negárase a percibir el saldo del precio en la forma prevista, el COMPRADOR podrá optar entre: a) dar por rescindido este Boleto de Compraventa «de pleno derecho» y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial algunas, debiendo el VENDEDOR en ese caso restituir el monto dinerario recibido del COMPRADOR y además pagarle como indemnización por daños y perjuicios una cantidad igual, en los tres (3) días de haber recibido la intimación del COMPRADOR por telegrama colacionado u otro medio fehaciente; b) exigir judicialmente el cumplimiento del Boleto de Compraventa. **4-** Las partes convienen que si una debe incoar a la «vía judicial» para compeler a la otra a cumplir, la culpable abonará a la inocente la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, ?billete? imputados a ?cláusula penal? y por cada día que transcurra desde la mora, hasta cancelar la obligación, sirviendo el presente más la certificación notarial del incumplimiento, como suficiente título ejecutivo, a efectos de incoar «el procedimiento judicial ejecutivo» (vía ejecutiva). **NOVENA (IX- Jurisdicción y competencia) 1-** Para todos los efectos jurisdiccionales emergentes de este Boleto de Compraventa, las partes se someten a los tribunales civiles de ..., renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles. **2-** Ambas partes ratifican los domicilios especiales constituidos, donde serán eficaces todas las Notificaciones que recibieren. **DÉCIMA (X- Firmas y entrega de instrumentos)** En prueba de conformidad se firman ... (...) ejemplares de igual tenor y a similar efecto de este Boleto de Compraventa, que se entregan a ..., quienes los reciben de conformidad. **UNDÉCIMA (XI- Lugar y fecha)** Dado en ... (localidad, partido o departamento, provincia o Ciudad Autónoma de Buenos Aires), a los ... días del mes del año dos mil ... <<<NOTAS: 1- Ver ?Limitaciones a pagos con efectos cancelatorios en efectivo (ley 25.345) y reajustes (ley 23.928)?. 2- A efectos de dar principio de fecha cierta al acto, convendrá certificar las firmas o una fotocopia del instrumento original, ambas por escribano (notario). 3- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>