

Boleto De Compraventa Para Unidad Funcional A Construirse, Construyéndose, O Construida (propiedad Horizontal Y Prehorizontalidad)

BOLETO DE COMPRAVENTA PARA UNIDAD FUNCIONAL A CONSTRUIRSE, CONSTRUYÉNDOSE, O CONSTRUIDA (PROPIEDAD HORIZONTAL Y PREHORIZONTALIDAD).__ PRELIMINAR (A- PARTES) Entre la persona jurídica ...(*tipo de ente y datos de constitución y registro*), domiciliada en ..., representada por ... (DNI. ... y CUIT./CUIL. ...), según surge de ... (*mandato, contrato social, estatuto*), por una parte, en adelante denominada «VENDEDOR» y por otra parte el señor ... (DNI. ... y CUIT. ...), de estado civil ..., con domicilio en ..., en adelante denominado «COMPRADOR», respectivamente, celebran este **BOLETO DE COMPRAVENTA DE UNIDAD FUNCIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL ... (A CONSTRUIRSE; CONSTRUIDO; EN CONSTRUCCIÓN;...)** <PROPIEDAD HORIZONTAL y PREHORIZONTALIDAD>, sujeto a las declaraciones y cláusulas (estipulaciones o condiciones) siguientes: **PRIMERA (I- OBJETO)** El VENDEDOR vende al COMPRADOR y éste compra, la unidad funcional N°..., sita en el piso, ... del edificio (*a construirse, construido; en construcción*), ubicado en la calle ... N°..., entre las calles ... y ..., de la ciudad de ..., en adelante denominada «UNIDAD FUNCIONAL», cuyas características se detallan en el pliego de condiciones y planos, que firmados por ambos contratantes integran el presente Boleto de Compraventa y demás instrumentación. **SEGUNDA (II- PORCENTUAL)** El porcentual correspondiente a la UNIDAD FUNCIONAL, conforme al Proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal será del ... (...) por ciento con relación al valor total del edificio, cuya superficie total ...(*es; será*) de ... metros cuadrados (*m2*) como surge del plano agregado a la escritura de afectación de la finca (*propiedad inmueble*). **TERCERA (III- CIFRAS ESTIMATIVAS)** La superficie y porcentual asignados a la UNIDAD FUNCIONAL objeto de este contrato, se encuentran sujetos a reajustes definitivos, por revestir los presentes la calidad de estimativos. **CUARTA (IV- HISTORIA DOMINIAL)** El dominio del inmueble corresponde al VENDEDOR por adquisición de ..., con fecha .../.../..., inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de ..., bajo la matrícula ... con fecha .../.../. **QUINTA (V- AFECTACIÓN)** El inmueble ha sido asegurado de acuerdo al régimen de la Prehorizontalidad del Código Civil y Comercial. **SEXTA (VI- PRECIO)** Esta compraventa se realiza en el precio único, total, convenido y definitivo de ... (\$...), pagaderos con las modalidades siguientes: *a)* la suma de ... <*pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)*> se entregan en este acto, en dinero efectivo a cuenta de precio y como principio de ejecución del contrato, sirviendo el presente como suficiente recibo y formal carta de pago; *b)* la suma de ... <*pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)*> se pagarán a la entrega de la posesión de la UNIDAD FUNCIONAL objeto de esta compraventa, que se consumará a los ... (...) días de la firma del presente; *c)* el saldo de la suma de ... <*pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)*>, se pagará en ... (...) cuotas mensuales iguales y consecutivas, pagándose la primera a los ... (...) días de recibida la posesión, más un interés del ... (...) mensual ...(*directo; sobre saldos deudores*). **SÉPTIMA (VII- LEGISLACIÓN)** Esta venta se realiza conforme a las disposiciones de los regímenes de Prehorizontalidad y de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial, por lo tanto el COMPRADOR será dueño exclusivo de la UNIDAD FUNCIONAL que adquiere con el presente y con los demás compradores copropietarios del edificio, del terreno y de todas las instalaciones centrales y construcciones existentes para uso y beneficio común, según las prescripciones legales. **OCTAVA (VIII- POSESIÓN)** El COMPRADOR tomará posesión de la UNIDAD FUNCIONAL en la fecha que sea citado al efecto por el VENDEDOR, aunque no se haya escriturado, obligándose a suscribir el acta de entrega de posesión, cual ratificará todos los términos del presente Boleto de Compraventa. **NOVENA (IX- OBLIGACIONES PRE-ESCRITURACIÓN)** El COMPRADOR no podrá oponerse, cualquiera sea la causa o impedimento, a ocupar y/o recibir la posesión de la UNIDAD FUNCIONAL, aún sin haberse otorgado la escritura traslativa y asumirá y en forma exclusiva, todas las erogaciones proporcionales a su UNIDAD FUNCIONAL, concurriendo proporcionalmente a los gastos generales, servicios, gravámenes, impuestos, seguros, sueldos, cargas sociales, mantenimiento de las prestaciones centrales, etc. **DÉCIMA (X- TERMINACIÓN PARCIAL)** Cuando la UNIDAD FUNCIONAL esté completamente terminada, con sus vías de acceso utilizables y los servicios centrales funcionando, será obligatorio para el COMPRADOR recibir la posesión si le fuere ofrecida, a pesar de no haberse concluido las obras en el edificio. **UNDÉCIMA (XI- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL)** El COMPRADOR cumplirá el Reglamento de Propiedad Horizontal que el escribano propuesto por el VENDEDOR redacte y los gastos que origine su redacción, protocolización e inscripción, los pagará en la proporción que corresponda a su UNIDAD FUNCIONAL. **DUODÉCIMA (XII- ESCRIBANO INTERVINIENTE)** La escritura se otorgará y firmará ante el escribano que designe el VENDEDOR, una vez obtenidas las autorizaciones y recaudos de las oficinas públicas respectivas y despachados los certificados, sobre base de títulos perfectos. **DECIMOTERCIA (XIII- ESCRITURACIÓN)** El COMPRADOR se presentará a firmar la escritura el día y hora que fije el escribano, quién lo notificará con una anticipación superior a quince (15) días corridos. En caso de demora por el COMPRADOR en

cumplir la presente pagará como ?cláusula penal? de la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, por cada día de atraso en esta obligación. **DECIMOCUARTA (XIV- INCUMPLIMIENTOS)** En caso que el COMPRADOR no tomare posesión en las condiciones y plazo establecidos, o incumpliere los pagos, el VENDEDOR podrá exigir el cumplimiento del presente Boleto de Compraventa, pudiendo el COMPRADOR ser ejecutado por la totalidad de la deuda pendiente, considerándose en consecuencia vencidos todos los plazos y facilidades concedidas; devengando desde la mora un interés punitivo del ... (...) por ciento mensual. **DECIMOQUINTA (XV- MORA)** En todos los casos la mora se producirá por el mero vencimiento del plazo o término de la obligación y sin necesidad de interpelación alguna. **DECIMOSEXTA (XVI- ESTIMACIÓN DE ENTREGA)** Queda estimada la terminación de la UNIDAD FUNCIONAL para los ... (...) días de la fecha, entregándose en su oportunidad en condiciones de habitabilidad; salvo inconvenientes inimputables al VENDEDOR, por caso fortuitos, de fuerza mayor o actos de terceros. **DECIMOSÉPTIMA (XVII- INTRANSFERIBILIDAD)** El presente Boleto de Compraventa es intransferible, quedando vedada al COMPRADOR la cesión de sus derechos por cualesquiera causas, salvo autorización expresa y escrita del VENDEDOR. **DECIMOCTAVA (XVIII- ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN)**

La administración y representación legal del consorcio la ejercerá el VENDEDOR o persona por él designada, hasta el momento que ningún comprador adeude suma alguna, sea por gastos, intereses, multas o ?cláusulas penales?, precio, etc. **DECIMONOVENA (XIX- PORCENTUAL PROVISORIO)** A efectos de la liquidación de los gastos y expensas comunes, corresponde a esta UNIDAD FUNCIONAL un porcentual del ... (...) por ciento provisorio, que se fijará en forma definitiva, cuando sean liquidados y facturados por todas las instituciones acreedoras del consorcio, sea por aranceles, contribuciones, gravámenes, impuestos, mensuras, servicios, tributos. **VIGÉSIMA (XX- UNIFICACIÓN DE REPRESENTACIÓN)** En caso de muerte del COMPRADOR, sus herederos unificarán la representación en el término de treinta (30) días de producido el fallecimiento y dar cumplimiento a todas y cada una de las condiciones del presente Boleto de Compraventa, notificando la unificación al VENDEDOR, por «carta documento» del Correo Oficial o «telegrama colacionado». **VIGÉSIMO PRIMERA (XXI- DESTINO)** Se establece como condición inexcusable de venta que la UNIDAD FUNCIONAL se destinará exclusivamente para ..., no pudiendo dársele otro destino. **VIGÉSIMO SEGUNDA (XXII- MEDIACIÓN «CON ACUERDO DE PARTES»)** Para el caso de controversias y cuando previo al litigio (*proceso judicial*), las partes obligatoriamente deban someterse a la instancia de «mediación» <<<NOTA: En jurisdicción nacional ley 26.589>>>, éstas acuerdan privadamente y por voluntad propia designar como mediador a ... (*mediador habilitado determinado; mediador a sortear entre los que integren la institución ..., ...> y subsidiariamente para el caso de imposibilidad ... (del primero a ...; por liquidación del ente, alguno de los que integren la asociación ...), en todos los casos el convenio de honorarios con el mediador no podrá superar los montos de pesos ... (\$...) y en caso contrario concurrirán a mediador nombrado «de oficio». **VIGÉSIMO TERCERA (XXIII- POSICIÓN TRIBUTARIA) 1-** Para cumplimentar obligaciones tributarias, las partes denuncian sus inscripciones ante los organismos de fiscalización impositiva o tributaria, que detallan a continuación ... **2-** Sobre sus respectivas categorizaciones o posiciones ante el IVA. declaran ... y presentan cupones originales y fotocopias de los comprobantes de inscripción, firmadas en original, con su aclaración, que se agregan al presente contrato como Anexo ... **VIGÉSIMO CUARTA (XXIV- ANEXOS)** La totalidad de los ... (...) anexos agregados y firmados por las partes, integran ... (*supletoria; imperativamente*) las declaraciones y estipulaciones del presente acto. **VIGÉSIMO QUINTA (XXV- SELLADO FISCAL O TIMBRADO) 1-** El impuesto de sellos o timbres que grave este contrato o el de transferencia de inmuebles, será pagado por ... **2-** Como monto contractual las partes denuncian la suma de \$... **VIGÉSIMO SEXTA (XXVI- CONSTITUCIÓN DE DOMICILIOS)** Para cualesquiera Notificaciones derivadas de este acto, las partes constituyen los domicilios contractuales especiales siguientes: a) el VENDEDOR en ...; b) el COMPRADOR en ...; donde tendrán eficacia todas las que se realizaren. **VIGÉSIMO SÉPTIMA (XXVII- COMPETENCIA JUDICIAL)** Para el caso de litigio (*proceso judicial contencioso*) las partes se someterán exclusivamente a la jurisdicción de tribunales ordinarios de ..., con competencia ..., renunciando a cualesquier otros que pudiesen eventualmente corresponderles. **VIGÉSIMA OCTAVA (XXVIII- FIRMAS Y RECEPCIÓN DE INSTRUMENTOS)** Se firman ... (...) juegos de ejemplares de este contrato y de los ... anexos, de igual tenor y a similar efecto, recibiendo el LOCADOR ... juegos de ejemplares y el LOCATARIO ... **VIGÉSIMO NOVENA (XXIX- 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 ... <<<NOTA: Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?>>>*