

Boleto Pro Compraventa De Unidad Funcional En Propiedad Horizontal ...(en Construcción A Construirse)

23. BOLETO PRO COMPRAVENTA DE UNIDAD FUNCIONAL EN PROPIEDAD HORIZONTAL ...(EN CONSTRUCCIÓN; A CONSTRUIRSE).__ **BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA. PRELIMINAR (A- PARTES)** Entre la persona jurídica ...(tipo de ente y datos de constitución y registro), domiciliada en ..., representada por ... (DNI. ... y CUIT. ...), según surge de ...(mandato, contrato social, estatuto), por una parte, en adelante denominado «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 ...(EN CONSTRUCCIÓN; A CONSTRUIRSE)**, según las declaraciones y cláusulas (estipulaciones) siguientes: **PRIMERA (I- OBJETO)** El VENDEDOR vende al COMPRADOR y éste compra, la unidad funcional N°..., sita en el piso, ... del edificio ...(a construirse, en construcción, o construido), 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 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)** Se deja constancia que la superficie y porcentual asignados a la UNIDAD FUNCIONAL objeto de este contrato, se encuentran sujetos a reajustes definitivos, por revestir los presentes el carácter de estimativos. **CUARTA (IV- HISTORIA DOMINIAL)** El dominio del inmueble corresponde al VENDEDOR por ..., con fecha .../.../..., inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de ..., bajo la matrícula ... con fecha .../.../... **QUINTA (V- AFECTACIÓN)** El inmueble ha sido afectado al Régimen de Prehorizontalidad, por escritura otorgada ante el escribano ... Registro ... de ... en fecha .../.../... y anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble de ... con fecha .../.../..., habiendo copia simple certificada, en poder del escribano interviniente, a disposición del COMPRADOR. **SEXTA (VI- PRECIO)** Esta compraventa se realiza en el precio único total, convenido y definitivo de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, 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 tomada la posesión, más un interés mensual del ... (...) por ciento, cual se pagará mensualmente, por período adelantado. **SÉPTIMA (VII- LEGISLACIÓN)** Esta venta se realiza conforme a las disposiciones del régimen 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 copropietario del edificio, del terreno y de todas las instalaciones centrales y construcciones existentes para uso y beneficio común, según las prescripciones de la Propiedad Horizontal. **OCTAVA (VIII- POSESIÓN)** El COMPRADOR deberá tomar 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, la que deberá ratificar todos los términos del presente boleto. **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 deberá tomar a su cargo 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, el COMPRADOR recibirá 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 originen su redacción, protocolización e inscripción y pagará su redacción 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 deberá notificarlo con una anticipación superior a quince (15) días corridos. Ante demora del COMPRADOR en cumplir la presente, pagará una «cláusula penal» por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, por cada día de atraso. **DECIMOCUARTA (XIV- INCUMPLIMIENTOS)** Cuando el COMPRADOR no tomare posesión en las condiciones y plazo establecidos, o incumpliere los pagos, el VENDEDOR podrá exigir el cumplimiento del presente boleto, 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 demora un interés 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 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 cuando ninguno de los compradores adeude suma alguna, sea por precio, gastos, intereses, multas, etc. **DECIMONOVENA (XIX- PORCENTUAL PROVISORIO)** A los efectos de la proporción de gasto s 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 deberán unificar 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 deberá destinarse exclusivamente para ..., no pudiendo dársele otro destino. **VIGÉSIMO SEGUNDA (XXII- MEDIACIÓN «CON ACUERDO DE PARTES»)** En caso de controversias y cuando previo al litigio (*proceso judicial*), las partes deban someterse a la instancia de «mediación», éstas acuerdan privadamente y por voluntad propia designar como mediador a ... (*mediador habilitado determinado; mediador a sortear entre los que integren alguna institución <Fundación «Libra», ...>*) y subsidiariamente en 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 ... (\$...). **VIGÉSIMO TERCERA (XXIII- POSICIÓN TRIBUTARIA Y RECARGO DEL IVA)** **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 ... **3-** Como el precio está fijado sin agregar el Impuesto al Valor Agregado, al momento que corresponda por el «hecho imponible», se adicionará la alícuota que corresponda. **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 timbrado que gravare este acto 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)** En 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- ASENTIMIENTO DEL CÓNYUGE)** El cónyuge del VENDEDOR presta su asentimiento y también suscribe al pie este instrumento (*art. 470 CCyC*). **VIGÉSIMO NOVENA (XXIX- FIRMAS Y RECEPCIÓN DE INSTRUMENTOS)** Se suscriben (*firman*) ... (...) juegos de ejemplares de este contrato y de los ... anexos, de igual tenor y al mismo efecto, recibiendo el LOCADOR ... juegos de ejemplares y el LOCATARIO ... **TRIGÉSIMA (XXX- LUGAR Y FECHA)** Dado en la ciudad de ..., a los ... días del mes de ... del año ... (*firmas del vendedor, su cónyuge y del comprador*) <<<NOTAS: 1- Ver infra ?Precio en moneda extranjera y pesos (resguardo)?. 2- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?. 3- A efectos de darle fecha cierta al acto, convendrá certificar las firmas o una fotocopia del instrumento original, ambas por escribano público.>>>