

Boleto Pro Compraventa Inmobiliaria De Vivienda En Propiedad Horizontal Con Cochera Y Baulero

2 BOLETO PRO COMPRAVENTA INMOBILIARIA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL CON COCHERA Y BAULERO. **BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA. PRELIMINAR (A- Partes)** Entre las personas físicas: **a)** el/la señor/a don/ña ... (*DNI. ... y CUIT. ...*) con domicilio real en ... y constituyendo domicilio especial a efectos del presente en ..., por una parte y en adelante denominado «VENDEDOR»; y **a)** el/la señor/a don/ña ... (*DNI. ... y CUIT. ...*) con domicilio real en ... y constituyendo domicilio especial a efectos del presente en ..., por otra parte y en adelante denominado «COMPRADOR»; celebran este **BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD HORIZONTAL**, según las declaraciones y cláusulas (*estipulaciones*) 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 <baulero> número ... (...) ubicada en la planta ... (sótano; subsuelo); *c)* complementaria <cochera> número ... (...) ubicada en el piso ...; las tres (3) correspondientes al edificio sito en ..., nomenclatura catastral ..., en adelante denominadas «FINCA» y en tal carácter la VENDE al COMPRADOR y éste la ADQUIERE, con las medidas, linderos, superficie, detalles y distribución, cuales resultan de la escritura pública de compraventa y del Reglamento de Propiedad Horizontal, que el COMPRADOR reconoce más acepta y luego de haberla visitado e inspeccionado. **SEGUNDA (II- Precio)** La presente venta se realiza por el precio total fijo e inamovible 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? el COMPRADOR paga en este acto a cuenta de precio y como principio de ejecución de contrato, 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 suma de dólares de los Estados Unidos de América necesaria, para oportunamente saldar el precio y además renuncia expresamente a invocar la «imprevisión» instituida por el artículo 1091 y concordantes del Código Civil y Comercial. **2-** Cuando por alguna otra circunstancia el COMPRADOR no pudiese pagar en la forma pactada, 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 títulos en divisas de la deuda externa de la República Argentina tipo ...; *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» debidos y además que resarzan todos los gastos que su compra originen. **QUINTA (V- Gastos)** 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)* al régimen de Propiedad Horizontal, 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 la propiedad horizontal; gas, energía eléctrica, telefonía, etc.*) queden cancelados; todo saldado «al día» de escrituración por el VENDEDOR, quién además 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 compraventa. **3-** En caso que el VENDEDOR faltare al acto de escrituración y entrega de posesión, previamente notificado por el escribano interviniente y/o

negarse 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. **4-** Si debiera llegarse a la «vía judicial» para compeler a la parte morosa (*incumplidora; que este en falta*) a cumplir, deberá ésta abonar a la inocente la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> ?billete?, imputados a multa (*cláusula penal*) y por cada día que transcurra desde el inicio de la mora, hasta que cumpla 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, competencia y sellado)** **1-** Para todos los efectos jurisdiccionales emergentes de este boleto de compraventa, las partes se someten a los tribunales civiles de la Capital Federal, renunciando en forma expresa a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles. **2-** Las partes ratifican que en sus domicilios reales denunciados serán eficaces todas las Notificaciones que se cursen. **3-** Los gastos de impuesto de sellos de este instrumento serán pagados por ambas partes en mitades. **DÉCIMA (X- Asentimiento del cónyuge)** El cónyuge del VENDEDOR presta su asentimiento y también suscribe al pie este instrumento (*art. 470 CCyC*). **UNDÉCIMA (XI- Firmas y entrega de instrumentos)** En prueba de conformidad se suscriben (*firman*) ... (...) ejemplares de igual tenor y al mismo efecto de este boleto de compraventa, que se entregan a ..., quienes los reciben de conformidad. **DUODÉCIMA (XII- 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- A efectos de darle fecha cierta al acto, convendrá certificar las firmas o una fotocopia del instrumento original, ambas por escribano público. 3- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?. 4- Por imperio del art. 765 del CCyC, el deudor podría pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?.>>>