

Escritura de Venta de Lote de Terreno en Barrio Cerrado de Persona Jurídica a Persona Física

PRIMER TESTIMONIO. ESCRITURA NÚMERO _____. En la ciudad de _____, _____ República Argentina, a los ____ días del mes de _____ de _____. Ante mí: _____, Escribano titular del Registro _____, COMPARECEN :Por una parte el señor/a _____, argentino/a, nacido/a el ____ de _____ de _____, hijo/a de _____ y _____, con DNI _____, casado en primeras nupcias con _____, domiciliado en _____, de esta ciudad, y por la otra parte lo hacen los señores/ras _____, argentino, nacido el ____ de _____ de _____, hijo de _____ y _____, con DNI _____, casado/a en primeras nupcias con _____, y _____, argentino/a, nacido/a el ____ de _____ de _____, hijo de _____ y _____, con DNI _____, casado en primeras nupcias con _____, comerciante, ambos domiciliados en _____ de esta ciudad, todos los comparecientes son personas mayores de edad, hábiles y de mi conocimiento doy fe, así como de que los señores _____ y _____ concurren a este acto por su propio derecho, haciéndolo el señor _____ en nombre y representación de la sociedad que gira en esta Ciudad. bajo la razón social de ? _____?, en su carácter de Apoderado, representación que será acreditada más adelante. Y DICEN: Que ? _____? VENDE a los señores _____ y _____, en condominio y por partes iguales, UN LOTE DE TERRENO ubicado en el Partido de _____, lugar denominado ? _____ COUNTRY CLUB? jurisdicción de _____, designado según plano aprobado bajo la característica ? _____? que cita su título, como LOTE ____ de la Manzana ____ el que mide: ____ metros de frente por ____ metros con ____ centímetros de fondo, o sea una superficie de ____ METROS CON ____ DECÍMETROS CUADRADOS y linda: Por su frente al Nord Oeste con Avenida _____, al Nord Este con lote ____, al Sud Este con contrafrente lote ____ y al Sud Oeste con lote _____. NOMENCLATURA CATASTRAL: Circunscripción ____ Sección ____ Manzana ____, Parcela ____, PARTIDA INMOBILIARIA _____. VALUACIÓN FISCAL: Pesos _____, para el corriente año. LE CORRESPONDE a la sociedad vendedora por compra, que en mayor extensión efectuara el señor _____ a la sociedad ? _____? por Escritura de fecha ____/____/____, pasada al folio ____, por ante el Escribano _____, titular del Registro ____ del Partido de _____, en cuya oportunidad manifestó que la compra la realizaba para y con dinero de ? _____? (en formación) la que fué aceptada por escritura de fecha ____/____/____, pasada por ante el mismo escribano _____, al folio ____, del Registro ____ de _____ a su cargo y que fueran inscriptas en el Registro de la Propiedad en Matrícula _____ del Registro del Partido _____. DE LOS CERTIFICADOS que se utilizaron para esta operación, entre ellos los expedidos por el Registro de la Propiedad de la Provincia de Buenos Aires, con fecha ____ de _____ del corriente año el de Inhibiciones bajo el número _____, agregado al folio ____, Protocolo corriente de este Registro a mi cargo, y con fecha ____ de _____ del corriente año el de Dominio bajo el número _____, el que agrego a la presente, resulta que a nombre de la sociedad vendedora no parecen anotadas inhibiciones que le impidan disponer de sus bienes y que el dominio que consta de acuerdo a lo mencionado, no reconoce gravámenes, restricciones ni interdicciones. No está afectado por Obras Sanitarias de la Nación, de la Provincia de Buenos Aires ni de la Municipalidad de _____, manifestando los compradores que se hacen solidariamente responsables con la sociedad vendedora por todos los impuestos, tasas y contribuciones que pudiera adeudar el inmueble soportados por su orden de acuerdo a la fecha de la posesión. BAJO TALES CONCEPTOS. esta venta se realiza por el precio total y, convenido de PESOS _____ (\$) _____), cuyo importe la sociedad vendedora ha percibido íntegramente antes de este acto de manos de los compradores y en dinero en efectivo, a su entera satisfacción. EN CONSECUENCIA el representante de la sociedad vendedora, haciéndoles tradición, transfiere a los compradores, todos los derechos de propiedad posesión y dominio que sobre lo vendido había y tenía la sociedad a la que obliga a responder por la evicción y saneamiento, conforme a derecho. IMPUESTOS: Los compradores de los términos de la presente escritura de venta otorgada a su favor, manifiestan su conformidad y aceptación, declarando hallarse en posesión real y material de lo adquirido desde el día ____ de _____ de _____. Y agregan que aceptan expresamente PRIMERO: Los gastos por mantenimiento de la urbanización serán de Pesos _____ (\$ _____), anuales a valores constantes con base a fecha ____/____/____, sufrirán las variantes que surjan de la aplicación de los índices que, para el costo de vida, suministra mensualmente el Instituto de Estadísticas y Censos del Ministerio de Economía de la Nación. SEGUNDO: En caso de venta o transferencia del inmueble por parte del comprador, la vendedora tendrá derecho preferencial de compra en iguales condiciones que las ofrecidas a un tercero. TERCERO: Siendo propósito de la vendedora crear una zona residencial el comprador acepta que las construcciones a levantarse deberán ajustarse a las disposiciones siguientes: La construcción será de mampostería, de-tipo-chalet, de no más de seis metros de altura, no pudiendo ser, en ningún caso, de las conocidas genéricamente como

?prefabricadas?. No se podrá extraer tierra del lote ni instalar en él carpas, hornos de ladrillo o criaderos en general, ni fábricas. Los planos deberán ser sometidos por el comprador a la aprobación de la vendedora, quién cuidará que el proyecto se ajuste a las condiciones expuestas más arriba. El visto bueno de la vendedora es previo, en todos los casos a la presentación de los planos a la Municipalidad respectiva. Obtenida la aprobación de los planos en la Municipalidad y antes de comenzar a construir, el comprador deberá hacer el pilar de la luz y solicitar el fluido al organismo estatal que corresponda asimismo deberá construir las pertinentes alcantarillas. La construcción de acuerdo a los planos aprobados deberá estar terminada al año de ser visados los planos por la vendedora, con un plazo de gracia de seis (6) meses más que esta concederá por motivos atendibles. Dentro del mismo plazo deberá estar hecho el parque del inmueble. Cualquier infracción, por parte de la compradora, establecida en la presente cláusula, tendrá una pena, a favor de la vendedora, de Pesos _____ por mes, ajustados de acuerdo a los índices oficiales que, por incremento del costo de vida, suministra el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. El destino de la construcción no podrá ser otro que el de vivienda familiar, salvo autorización expresa y escrita de la vendedora, bajo apercibimiento de la multa establecida en la presente cláusula. CUARTO: A partir de la fecha de la firma del presente contrato y por el término de diez (10) años, el comprador no podrá colocar dentro o fuera de los límites del inmueble de su propiedad, ningún cartel ni inscripción sin contar con la expresa autorización de la vendedora la que tendrá que ser, en todos los casos, por escrito y con la firma del representante de la misma autorizado para tal fin. La vendedora queda autorizada para retirar, sin interpelación de ninguna naturaleza, cualquier cartel, inscripción y/o propaganda que se coloque, sin la correspondiente autorización, dentro o fuera de los límites del inmueble objeto del presente contrato. Constatada la infracción y levantada un acta notarial, el infractor abonará una multa diaria de Pesos _____ (\$ _____), hasta el momento que se retire el cartel o inscripción de referencia. Esta suma será indexada de conformidad a lo establecido en la cláusula anterior. QUINTO: El comprador y quienes resulten sucesores del mismo, se obligan a comunicar por nota en forma fehaciente a la vendedora originaria, su eventual cambio de domicilio. Esta comunicación deberá efectuarse dentro de las setenta y dos horas de producido el cambio. Si no lo hicieran, las comunicaciones y/o intimaciones, ya sean éstas de índole judicial o por parte de la vendedora, mediante carta documento, se tendrán por recibidas por el comprador en el mismo domicilio constituido. SEXTO: Las Cláusulas del boleto transcritas en la presente escritura traslativa de dominio, deberán serlo en las sucesivas escrituras que se hicieren como consecuencia de sucesivas ventas a nuevos compradores ajenos a esta operación. REPRESENTACIÓN: El señor _____ la acredita con el Poder General otorgado por escritura de fecha __ de _____ de ____ por ante el Escribano _____, al folio __ del Registro ____ de _____ a su cargo, del que surge el Poder Especial para actuar en el carácter en que lo hace en la presente, el que en testimonio he tenido a la vista y que en fotocopia certificada agregué al Folio __, Protocolo corriente de este Registro a mi cargo, manifestándome el Apoderado que él mismo se encuentra vigente y sin modificación alguna. Como Autorizante dejo constancia que no se retiene suma alguna por Impuesto a las Ganancias. LEO a los comparecientes que así la otorgan firman como acostumbran por ante mí, doy fé, Sr/a. _____, Sr/a. _____, Sr/a. _____. Ante mí. Está mi sello. CONCUERDA con su escritura matriz que pasó ante mí. Escribana titular del Registro __, al folio __. PARA LOS COMPRADORES expido este PRIMER TESTIMONIO en cuatro folios de Actuación Notarial números A _____, A _____, A _____, A _____ que sello y firmo en el lugar y fecha de su otorgamiento.