

Modelo de Escrito

MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

DE PROPIEDAD HORIZONTAL A CONSTRUIR POR CONSORCIO

Entre el Sr , domiciliado en la calle N° , piso dto. de la localidad de ptdo. de , quien acredita identidad con N° , en adelante denominado «el vendedor» por una parte y el Señor , domiciliado en la calle N° piso dto. de la localidad de ptdo. de quien prueba su identidad con N° , en adelante denominado «el comprador» convienen en suscribir el siguiente contrato de compra - venta de parte indivisa del lote de terreno que se deslinda a continuación y que se relaciona en un todo con el edificio denominado a construir en dicho lote, el que se efectuará por el sistema de autofinanciación al costo, por cuenta y cargo de los compradores del lote en las condiciones generales que el mismo conoce y acepta, y además con las especificaciones que se pactan en el presente boleto y conforme a las siguientes cláusulas: - - - - PRIMERO: El lote de terreno se ubica en la ciudad de , partido de , calle N° , entre las calles y , y se designa según plano como lote N° de la manzana N° y mide metros de frente por . . metros y centímetro de fondo. Designado catastralmente con Circunscripción , Sección , Manzana , Parcela , Partida N° , inscripto su dominio a nombre del vendedor, en el Registro de la Propiedad Inmueble de , con fecha de de , bajo el numero - - - - SEGUNDO: El vendedor vende y el comprador adquiere la ava parte indivisa del lote precedentemente relacionado. La calidad del comprador que nace de este boleto, le impone la obligación insoslayable de cumplir con las disposiciones del contrato de construcción del respectivo edificio, al que se adhiere en todo su contenido y sin reservas y las responsabilidades y consecuencias provenientes del incumplimiento. - - - - TERCERO: El precio de la parte indivisa que por este documento se compromete en venta se conviene en la suma de pesos (\$) retribuible al terreno que se fija como precio fijo e inamovible, que será abonado por el comprador junto con la suma de pesos (\$) (valor estimativo) como obligación a su cargo en la financiación del costo de la construcción, del edificio denominado , ubicándose en la unidad funcional N° , denominación provisoria de piso dto. , y que el comprador abonará en las siguientes condiciones: a) La suma de pesos (\$)) han sido abonados por recibo provisorio N° , antes de este acto, como reserva de derecho de compra; b) la suma de pesos (\$) fue abonada al formalizar el presente boleto de compra - venta, sirviendo el presente del más eficiente y válido recibo; c) la cantidad de pesos (\$) el comprador deberá abonarla dentro de los días de la fecha, todo lo cual completará la suma de pesos (\$) ; d) y luego el comprador deberá abonar cuotas mensuales reajustables de pesos (\$) , debiendo hacerlas efectivas a partir del día de de , con vencimiento las restantes del día 1 al 10 de cada mes subsiguiente. El monto de los incisos a) y b), y parte o todo del inciso c) se destinarán al pago del precio de la compra de la parte indivisa del lote de terreno, cuyo valor quedó fijado en el presente boleto, y el remanente será usado para la construcción del edificio mencionado. - - - - CUARTO: El comprador abonará las cuotas a la orden del Administrador Señor , quien a su vez, en su carácter de martillero público, hará la promoción de las ventas, en sus oficinas sito en la calle N° de la localidad de , ptdo. de o en el lugar que éste indicare en su oportunidad, pudiendo también el comprador a opción de este efectuar los pagos en el Banco , sucursal , sito en la calle N° de la localidad de , depositándolo en la cuenta corriente N° , a la orden de , mediante la chequera o bono especial que a tal efecto se le proveerá. - - QUINTO: El comprador incurrirá en mora de pleno derecho por el atraso en el pago de tres mensualidades sean o no consecutivas, con los reajustes practicados. La comprobación de la falta de pago en los términos pactados se justificará por medio de la respectiva chequera o boleta de depósito bancario, por cuya razón, el comprador sólo podrá invocar su puntualidad en la forma expresada. Para el caso de mora por falta de pago, el comprador renuncia a toda acción judicial o extrajudicial que en alguna forma tienda a paralizar la obra. Justificada la falta de puntualidad, por el Administrador, en los pagos por la mora que antecede, se le faculta para que optativamente pueda a) Declarar rescindido este contrato, de puro derecho, con comunicación al comprador por telegrama colacionado dirigido al domicilio constituido en este documento, quedando a partir de ese momento a disposición del comprador a modo de reintegro el % de las sumas abonadas y podrá hacerlas efectivas dentro del año, a partir de la fecha en que se le comunicó la resolución del contrato, y en la misma forma en que las abonó. El % restante será destinado como indemnización al pago de gastos por administración. El plazo de reintegro podrá reducirse en el caso de venderse la misma parte indivisa al nuevo comprador, en cuyo supuesto el reintegro se hará dentro de días de su formalización

documentada; b) Exigir el cumplimiento, bajo apercibimiento de dar por resuelto el boleto en las condiciones del apartado que antecede, adicionando un interés punitivo mensual igual a 2 veces la mayor tasa que autorice en ese momento el Banco Central de la República Argentina, por cada mes o fracción menor del incumplimiento. - - - - SEXTO: En este acto el comprador firma un poder irrevocable, como parte integrante de este contrato, en favor del señor administrador para que, únicamente en caso de mora por falta de pago conforme a las cláusulas que anteceden, para que proceda a disponer libremente la venta a favor de terceras personas de la parte indivisa que por este acto se compromete en venta. - - - - SEPTIMO: El presente contrato podrá ser cedido únicamente en el caso que el comprador se encuentre al día en el cumplimiento de sus pagos, en cuyo supuesto el cesionario deberá inexcusablemente requerir informes al administrador, en caso de omitirlo toma a exclusivo cargo todas las responsabilidades sin derecho a reclamo alguno. Asimismo el cesionario se obliga a concurrir dentro de los días de operada la cesión a los escribanos designados en el presente, para que tome nota de la misma y otorgue el poder especial irrevocable establecido precedentemente. La omisión de este requisito lo hará pasible de las responsabilidades por daños y perjuicios al cesionario. - - - - OCTAVO: La escritura sobre la parte indivisa, traslativa del dominio a favor del comprador, en las condiciones pactadas en este boleto, se efectuará tan luego se haya comprometido en venta partes indivisas del lote de terreno motivando que equipare al % del total de las unidades de vivienda que integran el edificio a construir en el mismo, dentro del plazo que a tal finalidad se fija hasta el día de del año Realizándose el porcentaje indicándose procederá a la escrituración dentro de los días posteriores del plazo máximo mencionado y se instrumentará por ante el escribano don , con escritorios en la calle N° piso . of. de la localidad de ptdo. de , en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen y con los impuestos pagos al día del mes de de 19 Los gastos de escritura son a cargo del comprador. La escritura se otorgará con indivisión forzosa hasta el momento en que se proceda a la adjudicación de las respectivas unidades del edificio, previo sometimiento al régimen de propiedad horizontal normado por la ley 512 y con pacto de retroventa. El ejercicio de dicho pacto estará a cargo del administrador y sólo en el único caso que el comprador haya incurrido en la mora por falta de pago pactada en la cláusula quinta. A ese fin simultáneamente, el comprador deberá otorgar poder especial irrevocable a favor del administrador, con la facultad además de firmar la escritura del Reglamento de Copropiedad y Administración y, de adjudicación, de las distintas unidades del Edificio, a los compradores de las respectivas partes indivisas, tomando como base el modelo aconsejado por la Cámara Argentina de la Propiedad Horizontal y con las modificaciones necesarias a juicio de la escribanía interviniente. La falta de concurrencia del comprador al acto de la escritura traslativa de dominio en el acto de ser citado, por la Escribanía designada y su reiteración dentro del plazo de días subsiguientes, permitirá al administrador declarar la operación y proceder a la venta de la misma parte indivisa. Una vez concretada la venta en favor de terceros se procederá en la misma forma establecida en la cláusula quinta del presente boleto. NOVENO: Si al día del mes de de 19 . . . no se hubiere suscripto compromisos de venta de partes indivisas del lote de terreno motivante, equivalente al % de las unidades de vivienda que integran el edificio a construirse en el mismo dentro de los días posteriores, el administrador determinará.. el curso a seguir, optando por: a) Rescindir el presente contrato, sin derecho de reclamo o indemnización alguna por parte del comprador y proceder a la devolución de los importes percibidos del comprador hasta ese momento, sin interés con menos del % calculado sobre el monto total de devoluciones en compensación de gastos de administración y de publicidad, o b) Llamar a todos los compradores a una reunión en el lugar, día y hora que indique, comunicándoles la situación para extender el plazo inicial; la resolución se adoptará por simple mayoría de votos de los presentes y se hará constar en un acta firmada por todos los que asistan. - - - - DECIMO: Son condiciones accesorias de este contrato: a) El comprador declara conocer y aceptar la naturaleza de los trabajos de construcción a efectuarse y su calidad hasta la total terminación de las obras de acuerdo al pliego de condiciones y especificaciones técnicas, que firmado por las partes forma un todo integrante del presente. Dichos trabajos, podrán sufrir modificaciones que fueren necesarias realizar de acuerdo a las disposiciones técnicas administrativas, sin que ello importe la alteración fundamental de la obra. Porcentual: La unidad que se ubicará en el piso, departamento letra (designación provisoria) relacionado a este contrato tiene un porcentual de construcción y contribución del %, declarándose que será considerado como porcentual de dominio y expensas, siendo definitivo por común acuerdo de partes y se adjudicará en el Reglamento de Copropiedad a administración. El comprador renuncia expresamente al derecho que le acuerda el artículo 1345 del Código Civil, y se obliga a aceptar sin derecho a reclamo alguno, la disminución o aumento de las medidas que resulten en definitiva; b) Queda expresamente convenido que la construcción del edificio se hará por el sistema de autofinanciación al costo estricto, por cuya razón el comprador se obliga por los mayores costos resultantes que durante el período de la construcción serán ajustados trimestralmente, incrementándose automáticamente las cuotas, siendo las mismas de actualización o ajuste de precio, de acuerdo al porcentual de dominio adjudicado a la respectiva unidad. Es condición que el comprador no abonará en ningún caso una suma menor que la especificada más arriba, por cuya razón en caso de que la respectiva liquidación resultare ser menor, el saldo será

acumulado como fondo de reserva. Una vez finalizada la obra se realizará el ajuste definitivo conforme a los costos debidamente certificados por Contador Público en cuya oportunidad el comprador tendrá derecho a que se reajuste su parte proporcional del obrante o en caso contrario, quedará obligado a abonar en la misma proporción la parte faltante, todo ello previo a la escrituración de la adjudicación de las respectivas unidades; c) El administrador hará entrega de la unidad de vivienda, previo pago de todas las sumas adeudadas y exigibles hasta entonces, corriendo a partir de ese momento el pago de expensas comunes, gastos de administración, seguro, etc..., por cuenta del comprador. Se establece como fecha de entrega de las unidades el mes de 19 . . . Sin perjuicio de ello, siempre que la unidad reúna condiciones de habitabilidad, podrá ser entregada al comprador sin que esté totalmente terminado el edificio. La fecha indicada para la terminación se entiende, excluidos los inconvenientes de fuerza mayor, huelgas, falta de materiales u otras causales no imputables a la administración; d) La administración tendrá a su cargo la totalidad de las tareas de organización y administración, incluyendo la contratación de profesionales, empresas, personal, sub - contratista, compra de materiales y de realizar todo acto o contrato necesario para la ejecución de la obra, conforme a los plazos y características necesarias y generales de la construcción, percibiendo la administración por todo concepto el % del monto total de la obra, incluyendo el valor de la tierra. Queda comprendido en tal concepto la aprobación de planos de la obra y subdivisión Propiedad Horizontal. El proyecto y dirección de la obra estará a cargo del Ingeniero Civil , Matrícula ; e) El comprador está facultado para que dentro de los días de la firma de este boleto, pueda solicitar al administrador las modificaciones y/o adicionales que desee realizar en su unidad, las que deberán ser aprobadas por la Dirección de Obra y el Administrador, y cuya petición, el comprador, deberá presentarla por escrito. El comprador se compromete a no efectuar en la respectiva unidad, modificación alguna al proyecto original de la obra que a juicio del Administrador, pueda producir algún perjuicio en la marcha de los trabajos. Asimismo el comprador, faculta a la Administración para resolver a su criterio cualquier detalle que no hubiera decidido con anterioridad y que sea necesario para no modificar el ritmo previsto de la Obra. Todas las modificaciones o adicionales autorizados, así como diferencia de calidad, a las fijadas o a fijar para todo el edificio, producirá un aumento o reducción del costo de la unidad respectiva y se liquidará independientemente de la contabilidad general de la obra, que será ejercida por el Contador Público Nacional T. F. Estos trabajos adicionales, no deberán perjudicar la marcha de la obra, una vez ordenados, se procederá en la siguiente forma: 1) Si es de mayor costo serán abonados anticipadamente por el comprador y totalmente al contado contra la presentación del presupuesto respectivo, y 2) Si es de menor costo, su monto se descontará de la última cuota; f) El comprador por sí, ni ,junto con los demás compradores, podrá separar a la Administración bajo ninguna circunstancia,, hasta la finalización total de la obra anunciada en el presente contrato. Una vez adjudicadas las respectivas unidades, podrá continuarse la administración con el administrador designado en el presente y por un período de años, formando un fondo de reserva; g) La administración se compromete a remitir trimestralmente al comprador, una vez iniciada la obra, un informe de los fondos recaudadas y su distribución poniendo a disposición de los mismos los comprobantes respectivos, y de no impugnarse dentro del quinto día, se dará por aceptado dicho informe. - - - - DECIMO PRIMERO: El comprador cuando adquiera el carácter de propietario exclusivo de la respectiva unidad de vivienda, será asimismo copropietario de las cosas comunes del edificio, y tendrá todas las atribuciones que la ley le confiere en el ejercicio del derecho de propiedad, obligándose a realizar y cumplir con todos los recaudos de la ley 512 - - - - DECIMO SEGUNDO: Siendo la edificación de autofinanciación al costo, todos los gastos que pudieran devengarse por escrituración, por afectación y adjudicación, como asimismo también todos los impuestos y/o subdivisión serán totalmente, en su parte proporcional con ajuste al porcentual, a cargo del comprador, inclusive los que pudieran corresponder normalmente al vendedor. Finalmente serán también a cargo del comprador, en igual proporción los correspondientes al pago de seguros, luz de obra, impuestos municipales o cualquier otro impuesto contribución o tasa, vigente o que se creare en el futuro, como todo otro gasto necesario vinculado a la obra en su conjunto y todo aquel que se produzca o se exteriorice una vez finalizada la obra y adjudicadas las unidades y que tenga principio de ejecución o generado durante la construcción del edificio. - - - - DECIMO TERCERO: En caso de fallecimiento o interdicción del comprador, su representación legal deberá ser unificada dentro de los treinta días hábiles a contar de la fecha del hecho motivante. Con dicho representante únicamente, se entenderá todas las relaciones emergentes del presente contrato, debiendo dar cumplimiento a las obligaciones de su representado, como si fuera este mismo. Si transcurrido dicho plazo no se hubiere concretado esa representación singular, el administrador por el solo transcurso del tiempo, sin necesidad de interpelación judicial alguna, podrá dejar sin efecto y dar por rescindida la operación, dentro de días de adoptada dicha determinación, el administrador se obliga a depositar a la orden de la autoridad que corresponde el importe total percibido, sin interés, previa deducción del porcentaje establecido en la cláusula QUINTA y aun cuando estuviera al día en el pago de las cuotas, quedando ampliamente facultado el administrador a partir de ese documento, para disponer a su arbitrio de dicha unidad. - - - - DECIMO CUARTA: A todos los efectos legales que diere lugar este contrato, las partes se someten a la competencia ordinaria de los

Tribunales quedando por constituidos sus respectivos domicilios en los precedentemente indicados donde se tendrá por válidas todas las Notificaciones que se practiquen y en caso de cambio de domicilio deberá hacerse saber a la otra parte fehacientemente. De conformidad se firman ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de , a los días del mes de de 19 - - - - -