

Procesión Parcial Para Boleto De Compraventa Inmobiliaria Sobre Lote (terreno) En Barrio Privado (se Urbanizará Y Subdividirá En P.h. Con Destino Viviendas)

3 PROCESIÓN PARCIAL PARA BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA SOBRE LOTE (TERRENO) EN BARRIO PRIVADO (SE URBANIZARÁ Y SUBDIVIDIRÁ EN P.H. CON DESTINO VIVIENDAS).__ Preliminar (A- PARTES) Entre Urbanizadora ... S.A., con domicilio en ..., representada para en este acto por don ... (DNI. ... y CUIT. ...), en su calidad de ..., por una parte y en adelante «CEDENTE» y el señor don ... (DNI ... y CUIT ...), con domicilio en ..., por la otra parte y en adelante «CESIONARIO», otorgan el presente *ACTO DE CESIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA DE LOTE PREVIO URBANIZACIÓN DEL PREDIO*, sujeto a las declaraciones y cláusulas (*condiciones*) siguientes: **Primera (I- OBJETO)** El CEDENTE cederá y transferirá al CESIONARIO todos sus derechos sobre la Unidad Funcional ..., que integra el Barrio Privado «...», ubicado en la localidad de ..., partido de ..., provincia de ..., con una superficie propia de ... metros cuadrados (m2), común de ... m2 y total de ... m2, la cual está individualizada con el número ..., en el plano ..., que se encuentra en trámite de aprobación y conforma el presente como Anexo ..., cuya copia se adjunta firmándose por las partes; conforma la fracción «...» individualizada en el plano confeccionado por el agrimensor don ... y está ubicada sobre la fracción mayor, que fuera adquirida por el CEDENTE a ..., con Boleto de Compraventa del ..., que el CESIONARIO ...(*comprendió; estudió; hizo revisar por su letrado Dr. ...; interpretó; dio lectura íntegramente; realizó una previa lectura; tiene a la vista; etc.*) y declara conocer y aceptar en su forma y fondo (*estipulaciones*), correspondiendo la nomenclatura catastral: Circunscripción ...; Sección ...; Fracción ...; Unidad Funcional ...

Segunda (II- PRECIO) 1- Esta cesión se realiza por el precio total convenido de la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>. **2-** El monto será modificable de acuerdo a la superficie que resulte del plano definitivo, para esta Unidad Funcional que por la presente se cede. **3-** La superficie no podrá modificarse por aumento o disminución mayor al ... (...) por ciento de los metros cuadrados descriptos para la Unidad Funcional. **Tercera (III- MODALIDAD DEL <FORMA DE> PAGO)** El CEDENTE en este acto recibe «a cuenta de precio» y como principio de ejecución del contrato, la suma de dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...), que paga el CESIONARIO, otorgándole (*y otorga*) por separado recibo legal; el saldo, o sea la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, será pagado por el CESIONARIO con las modalidades siguientes: **a.** la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, en ... (...) cuotas iguales, mensuales y consecutivas por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> cada una, con vencimiento la primera de ellas el día .../.../..., que serán documentadas en igual cantidad de «pagarés»; **b.** la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, el día .../.../..., contra la firma de la escritura traslativa de dominio y entrega de la posesión definitiva. **c.** la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, en ... (...) cuotas iguales, ... (*trimestrales; semestrales; anuales; bienales*) y consecutivas por la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)> cada una, cuyo plazo correrá desde el acto de escrituración y en ese acto serán documentadas con igual cantidad de «pagarés». **Cuarta (IV- «TITULIZACIÓN» O HIPOTECA POR SALDO)** El VENDEDOR podrá optar en todos los casos y hasta el acto de escrituración de la Unidad Funcional, entre exigir la documentación de la deuda con «pagarés» o que se constituya una hipoteca en primer grado sobre la Unidad Funcional y en cualquiera de ambos casos los gastos por sellado de los pagarés o por constitución de la hipoteca, serán a cargo del COMPRADOR. **Quinta (V- ESCRITURACIÓN)** La escritura traslativa de dominio a favor del CESIONARIO, se otorgará el día .../.../..., ante el escribano don ..., con domicilio en ..., designado por el CEDENTE, acto seguido a la escrituración de la fracción mayor, según el Boleto de Compraventa original y principal, debiendo abonar las partes los gastos, impuestos y honorarios conforme a los usos y costumbres en la materia y además el CESIONARIO su porción proporcional del Reglamento de Propiedad Horizontal, copia de cuyo proyecto que se le exhibe en este acto y declara aceptarlo en toda su extensión. **Sexta (VI- POSESIÓN DE DÓLARES)** Cuando por fuerza mayor (*causas inimputables <extrañas y generales> a las partes*) quedare impedido el CESIONARIO de efectivizar el/los saldo/s del precio adeudados en dólares «billete» de los EUA, el CESIONARIO cancelará su obligación entregando los pesos necesarios para adquirir con ellos bonos de la deuda pública externa de Argentina, de libre circulación, nominados en divisas y transables en el extranjero, en cantidad suficiente (*necesarios*), para comprar los dólares de los Estados Unidos de América adeudados, incluyendo comisiones, gastos, impuestos, tasas, etc., en los mercados libres de cambios de Montevideo, Nueva York o Zurich, a sola opción del CEDENTE. **Séptima (VII- MORA DEL CESIONARIO)** Ante el incumplimiento de alguna obligación el CESIONARIO caerá en mora, naciendo en ese caso opción para el CEDENTE de: **a.** exigir el cumplimiento judicial del presente contrato, más los daños y perjuicios que pudieran corresponder y cobrar al CESIONARIO un interés del ... (...) por ciento mensual, sobre las sumas adeudadas; **b.** declarar rescindida esta compraventa, reintegrando los montos dinerarios percibidos previa retención de un ... (...) por

ciento de ellos, en calidad de ?cláusula penal?, pudiendo el CEDENTE disponer inmediata y libremente de la Unidad Funcional.

Octava (VIII- MORA DEL CEDENTE) Si el CEDENTE incumpliere alguna obligación caerá en mora, pudiendo a su opción el CESIONARIO: **a.** exigir el cumplimiento judicial del presente con trato, más los daños y perjuicios sufridos y exigir al CESIONARIO un interés del ... (...) por ciento mensual, sobre el monto total de esta cesión; **b. 1-** declarar rescindida esta cesión, pudiendo exigir al CEDENTE que reintegre el monto percibido más la suma de ... <pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, imputada a indemnización contractual («cláusula penal»).

2- El CEDENTE la reintegrará en el término de ... (...) horas de la rescisión y en el domicilio del CESIONARIO, en su defecto la suma retenida devengará un interés del ... (...) por ciento mensual hasta su efectiva devolución.

Novena (IX- PRORROGA EXCEPCIONAL) Debido a la complejidad y magnitud de las tareas a realizar por el CEDENTE en el Barrio Privado «...», que integra la Unidad Funcional, el CEDENTE queda facultado para prorrogar unilateralmente y por ... (...) días, el otorgamiento de la escritura traslativa al CESIONARIO, prorrogándose también (*asimismo*) la entrega de la posesión y del saldo del precio, este caso excepcional no se calificará como incumplimiento de su parte.

Décima (X- MEMORIA DESCRIPTIVA) Integra este acto la memoria descriptiva con las especificaciones técnicas de la urbanización (*obra terminada*), la cual firmada por las partes se agrega como Anexo ...

Undécima (XI- CORREDOR) La intervención del corredor inmobiliario don ..., con domicilio en ..., será indispensable para «poseder» el CESIONARIO a tercero los derechos adquiridos en el presente acto.

Duodécima (XII- DOMICILIOS Y JURISDICCIÓN) Las partes constituyen domicilios especiales en ..., donde serán eficaces todas las Notificaciones y se someterán a la jurisdicción de los tribunales ordinarios de ..., renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

Decimotercia (XIII- ANEXOS Y RATIFICACIÓN) **1-** La totalidad de los ... (...) anexos agregados y firmados por las partes, integran ...(*supletoria; imperativamente*) las declaraciones y estipulaciones del presente acto. **2-** Los señores ..., en representación del CEDENTE y conforme al poder vigente que les fuera otorgado oportunamente, prestan conformidad con la presente cesión, obligándose a realizar la escritura traslativa de dominio a favor del CESIONARIO, según Boleto de Compraventa original y esta cesión parcial.

Decimocuarta (XIV- FIRMAS, INSTRUMENTACIÓN Y REGISTRACIÓN CPACF.) **1- FIRMAS Y RECEPCIÓN DE EJEMPLARES.** Se firman ... (...) ejemplares de igual tenor y a similar efecto cuales se entregan a ... y ..., recibéndolos todos de conformidad. **2- REGISTRACIÓN CPACF.** Se reserva el restante ejemplar del presente contrato para ser registrado en el Registro de Instrumentos Privados del Colegio Público de Abogados de la Capital Federal, por el Dr. don ...(*nombre y apellido*), matrícula ..., con domicilio en ...

Decimoquinta (XV- LUGAR Y FECHA) Celebrado en ... (*lugar*), a los ... días del mes de ... del año .. <<<NOTAS: **1-** En caso de registrar el instrumento en el CPACF., se agregará un ejemplar para registrar, en el término de 5 días hábiles administrativos perentoriamente. **2-** En negocios (*compraventa*) realizados entre particulares no comerciantes, bastará con la entrega del presente instrumento (*documento*) firmado, con la declaración «otorgándose por el presente instrumento el más eficaz recibo y carta de pago de la suma recibida» o «constituyendo el presente recibo eficaz y carta de pago en forma» de la cantidad entregada, siempre que se cumpla algunos de los medios de pago impuestos por la ley 25.3 **3-** La notificación al deudor cedido se cursará por un medio fehaciente de notificación (*carta documento; telegrama colacionado; telegrama simple, con copia certificada y aviso de recibo; todos de Correo Oficial; etc.*). **4-** Imperando el art. 765 del CCyC, el deudor podrá pagar los dólares por su equivalente en pesos al ?cambio oficial?. **5-** Dice el CCyC: art. 11- Gastos de entrega. Excepto pacto en contrario, están a cargo del vendedor los gastos de la entrega de la cosa vendida y los que se originen en la obtención de los instrumentos referidos en el artículo 11 En la compraventa de inmuebles también están a su cargo los del estudio del título y sus antecedentes y, en su caso, los de mensura y los tributos que graven la venta. art. 16- Forma. La cesión debe hacerse por escrito, sin perjuicio de los casos en que se admite la transmisión del título por endoso o por entrega manual. Deben otorgarse por escritura pública: a) la cesión de derechos hereditarios; b) la cesión de derechos litigiosos. Si no involucran derechos reales sobre inmuebles, también puede hacerse por acta judicial, siempre que el sistema informático asegure la inalterabilidad del instrumento; c) la cesión de derechos derivados de un acto instrumentado por escritura pública. art. 1428.- Notificación al deudor cedido. La transmisión de los derechos del crédito cedido debe ser notificada al deudor cedido por cualquier medio que evidencie razonablemente la recepción por parte de éste. art. 1- Escritura pública. Deben ser otorgados por escritura pública: a) los contratos que tienen por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles. Quedan exceptuados los casos en que el acto es realizado mediante subasta proveniente de ejecución judicial o administrativa; b) los contratos que tienen por objeto derechos dudosos o litigiosos sobre inmuebles; c) todos los actos que sean accesorios de otros contratos otorgados en escritura pública; d) los demás contratos que, por acuerdo de partes o disposición de la ley, deben ser otorgados en escritura pública.>>>