

19. CONTRATO PRO CESIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA (P.H.) EN URBANIZACIÓN (BARRIO) PRIVADA CONSTRUYÉNDOSE.- Preliminar (A- PARTES) CESIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA. Entre Urbanizadora ... S.A., con domicilio en ..., representada para en este acto por don ... (DNI. ...), en su calidad de ..., por una parte y en adelante «CEDENTE» y el señor don ... (DNI. ...), con domicilio en ..., por la otra parte y en adelante «CESIONARIO», celebran este **CONTRATO DE CESIÓN DE BOLETO DE COMPRAVENTA INMOBILIARIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL DE LOTE DE TERRENO A URBANIZAR EN “BARRIO CERRADO”**, sujeto a las siguientes declaraciones y cláusulas (condiciones):

1. Primera (I- OBJETO) El CEDENTE cede y transfiere 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 ...

2. Segunda (II- PRECIO)

1- Esta cesión se realiza por el precio total convenido 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 cien de los metros cuadrados descriptos para la UNIDAD FUNCIONAL.

3. 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 ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, que abona 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.** ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, en ... (...) cuotas iguales, mensuales y consecutivas 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.** ...<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.** ...<pesos ... (\$...)/dólares de los Estados Unidos de América ... (EUA\$...)>, en ... (...) cuotas iguales, ... (trimestrales; semestrales; anuales; bienales) y consecutivas 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». <<<**NOTA:** 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.>>> 4. **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 o timbrado de los pagarés o por constitución de la hipoteca, serán a cargo del COMPRADOR. <<<**NOTA:** Impuesto, tasa o tributo derogado parcialmente en algunas jurisdicciones, salvo para transferencia de inmuebles.>>> 5. **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, gastos, impuestos y honorarios conforme a los usos y costumbres en la materia y además el CESIONARIO la parte proporcional del Reglamento de Copropiedad y Administración, copia de cuyo proyecto que se le exhibe en este acto, declara aceptar en todas sus partes. 6. **Sexta (VI- 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 «billete» ...(*dólares de los E.U.A. <EUA\$.>*), el CESIONARIO cancelará su obligación entregando, pesos o bonos de la deuda pública nacional transables en el extranjero, en cantidad suficiente (*necesarios*), para adquirir los dólares de los Estados Unidos de América adeudados, incluyendo gastos y comisiones, en los mercados libres de cambios de Londres, Montevideo, Nueva York o Zurich, a sola opción del CEDENTE. 7. **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 una multa del 5% mensual, sobre las sumas adeudadas; **b.** declarar rescindida esta compraventa, reintegrando los importes percibidos previa retención de un 10% de ellos, en calidad de única y total indemnización, pudiendo el CEDENTE disponer inmediata y libremente de la UNIDAD FUNCIONAL. 8. **Octava (VIII- MORA DEL CEDENTE)** Cuando el CEDENTE incumpliere alguna obligación incurrirá en mora, pudiendo a su opción el CESIONARIO: **a.** exigir el cumplimiento judicial del presente contrato, más los daños y perjuicios sufridos y exigir al CESIONARIO una multa del ... (...) por cien 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 deberá reintegrar en el término de ... (...) horas de la rescisión y en el domicilio legal del CESIONARIO, en su defecto la suma retenida devengará un interés del ... (...) por cien mensual hasta su efectiva devolución. 9. **Novena (IX-**

PRORROGA EXCEPCIONAL) Debido a la complejidad y magnitud de las tareas a realizar por parte del 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. 10. **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 ... 11. **Undécima (XI-)** La intervención del corredor inmobiliario don ..., con oficinas en ..., será indispensable para «posceder» el CESIONARIO los derechos adquiridos en el presente acto. 12. **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. 13. **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. 14. **Decimocuarta (XIV- FIRMAS, INSTRUMENTACIÓN Y REGISTRACIÓN CPACF) 1-** FIRMAS Y RECEPCIÓN DE EJEMPLARES. Se firman ... (...) ejemplares de un mismo tenor y a similar efecto, quedando ... para ... y ... para ..., recibiendo todos de conformidad. <<<**NOTA:** Agregar un juego de ejemplares para registrar.>>> **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 ... <<<**NOTA:** En los 5 días hábiles administrativos perentoriamente.>>> 15. **Decimoquinta (XV- LUGAR Y FECHA)** Celebrado en ..., a los ... días del mes

de ... del año 200... <<<**NOTA:** Según el **art. 1184** del Código Civil "Deben ser hechos en escritura pública, con excepción de los que fuesen celebrados en subasta pública: 1º Los contratos que tuvieren por objeto la transmisión de bienes inmuebles, en propiedad o usufructo, o alguna obligación o gravamen sobre los mismos, o traspaso de derechos reales sobre inmuebles de otro; ... 9º La cesión de acciones o derechos procedentes de actos consignados en escritura pública; ...", por ello la propuesta compleja precedente sería inatacable, pues se trata de la cesión parcial de un boleto de compraventa existente y una locación de obra; se perfeccionará el contrato de compraventa al acto de escrituración y registro.>>> ... (firmas del vendedor, su cónyuge y del comprador) <<<**NOTA:** A los efectos de darle fecha cierta al acto, convendrá certificar las firmas o una fotocopia del instrumento original, ambas por escribano público.>>>