

Modelo de Escrito

CONTRATODE COMPRA-VENTA DE LOTE EN COUNTRY CON HIPOTECA FUTURA. Entreel Sr. _____, (nacionalidad), (estado civil), _____ con(identificar tipo de documento) N° _____ domiciliado en la calle _____, de la localidad _____ provincia de _____ en adelante laparte VENDEDORA y el Sr. _____, (nacionalidad), (estado civil), _____ con (identificar tipo de documento) N° _____ con domicilio en la calle _____, de la localidad de _____ provincia de _____ en adelantela parte COMPRADORA; Todos mayores de edad y hábiles para contratar en lostérminos fijados por la legislación vigente, acuerdan en celebrar el presentecontrato de compra-venta, de acuerdo a las cláusulas que se estipulan acontinuación y al reglamento interno cuyo ejemplar se firma en forma separada yque forma un todo con este convenio: PRIMERA:El vendedor VENDE y el comprador ADQUIERE un lote de terreno sito en el Countrydenominado _____ en el partido de _____, de laprovincia de _____, individualizado según plano fue analizadopreviamente al presente acto como lote N° _____, manzana _____, con unasuperficie _____ de m2 y con _____ metros y centí-metros de frente y con _____ metros y centí-metros de fondo, siendo sus linderos al Este con el loteN° _____, al Sur con el lote N° _____ y lote N° _____ y al Oeste con ellote N° _____ teniendo su frente a la calle _____, entre las de _____ y _____ que el comprador declara bajo juramentoconocer por haber visitado previamente el lugar e individualizado el mismo. SEGUNDA:Esta venta se realiza por el precio total, fijo y convenido de DólaresEstadounidenses _____ (U\$S _____) que seráintegrado de la siguiente manera: A) La suma de DólaresEstadounidenses _____ (U\$S _____) fuepagada previamente, conforme al recibo N° _____, y que el vendedor reconoce;b) La suma de Dólares Estadounidenses _____ (U\$S _____) se abonara en cuotas iguales y consecutivas, pagaderas el 5 de cadames a partir del mes de _____ del año _____ en el domicilio del vendedor o donde éste indique por carta documento u otro medio fehaciente, sobre lascuotas pesa un interés de _____ % sobre saldos, pagaderos en forma conjunta conlas cuotas no estando obligado el vendedor a aceptar pagos parciales. - TERCERA:La falta de pago de tres cuotas consecutivas o en forma alternadas da derechoal vendedor a proceder optativamente a: A) Considerarrescindida la operación de puro derecho y sin necesidad de interpelaciónjudicial o extrajudicial alguna bastando la presente de notificaciónsuficiente. El vendedor deberá notificar por medio fehaciente la resolución dedar por rescindida la operación, quedando desde el momento en que se recibe enforma la notificación, lo pagado por la parte compradora hasta ese momento afavor de la parte vendedora en concepto de indemnización y pudiendo lavendedora disponer libremente del bien vendido. Lo hasta aquí-convenido esválido hasta el momento de la escrituración; B) Podrá exigir el cumplimientototal de la obligación, considerando a la misma de plazo vencido y exigir uninterés punitorio de _____ % diario sobre las mensualidades que no han sidoabonadas en el plazo convenido; C) Con posterioridad a la escrituración nopodrá solicitarse la rescisión del contrato pero se podrá ejecutar la totalidadde la deuda hipotecaria, con más un interés igual al mencionado en el párrafoanterior para las cuotas vencidas y no pagadas. CUARTA:La mora se considera de puro derecho por el mero transcurso del tiempo y lafalta de pago y por ende el incumplimiento de la obligación a cargo delcomprador. QUINTA:El acto de la escritura traslativa de dominio se hará el dí-a _____ del mesde _____ del año _____ a la hora que comunique el escribano _____ registroN° _____, con oficinas en la calle _____ N° _____, piso _____ Of. _____ de la ciudad de _____, y luego de que se hayan expedido loscertificados de ley. La toma de posesión real, legal y material del bien serán el mismo momento en que se realice la escritura traslativa de dominio. Elsaldo de precio a pagar después de la escritura se garantizará con una hipotecade primer grado a favor del vendedor y que se formalizará en el mismo acto deescritura. SEXTA:La venta se realiza sobre la base de tí-tulos perfectos, libre de todo gravamen,inhibición o embargo o cualquier otro derecho real que disminuya su valor, conlos impuestos, tasas, contribuciones y servicios al dí-a hasta el momentodeterminado en la cláusula anterior para realizar la escritura traslativa dedominio de acuerdo a derecho. De allí- en más serán a cargo del comprador. Sontambién a cargo del comprador todos los gastos, impuestos, tasas y diligenciasque arroje la escritura y la constitución de hipoteca sean estos vigentes o acrearse en un futuro. SEPTIMA:En caso de no presentarse el comprador a escriturar, una vez que el escribano le notifique por medio fehacientemente la hora en que se debe realizar laescritura del traspaso de la propiedad el vendedor podrá dar por rescindido estecontrato de compra- venta en los mismos términos que lo establecido en el inciso "A" de la cláusula TERCERA y sin necesidad de interpelaciónjudicial o extrajudicial alguna bastando el mismo de notificación suficiente. OCTAVA:El presente boleto no puede cederse, transferirse, permutarse, vender ni donarsin la autorización expresa y escrita del Vendedor y aprobado que sea por laComisión Directiva, la que podrá ser otorgada a la persona que reúna losrequisitos exigidos en el reglamento interno. Renunciando el comprador en el presente acto a solicitar su aprobación en forma judicial. Asimismo en caso decesión, venta, permuta, transferencia o donación cualquiera de los socios,miembros o

integrantes del COUNTRY _____, tendrá un derecho de preferencia para la adquisición del lote de terreno, en las mismas condiciones en que se realizaría la venta a un tercero, ese derecho de preferencia podrá ser realizado según la forma que establece el estatuto. En caso de autorizar el Vendedor la cesión, transferencia, permuta, venta o donación esta sólo podrá realizarse cuando el pago de la deuda derivada de esta venta y las expensas comunes se encuentren al día, para lo cual la Comisión Directiva y el Vendedorle deberán entregar los certificados correspondientes. NOVENA: La compra del lote mencionado en la cláusula PRIMERA otorga al comprador todos los derechos y obligaciones normadas en el Estatuto Social y Reglamento Interno de Administración del Country _____ que éste declara conocer y aceptar en todos sus términos por haberlo estudiado, y que se firma en forma conjunta en este acto y que será parte integrante de la escritura de venta. DECIMA: Queda establecido por ser la mutua voluntad de las partes que el comprador se compromete a construir en el lote que adquiere una finca con las características generales establecidas en el Estatuto Social y Reglamento Interno de Administración y en cumplimiento de las disposiciones nacionales, provinciales y municipales vigentes. DECIMA PRIMERA: Si la construcción prevista en el artículo anterior fuera realizada en el término de ____ meses contados a partir de la toma de posesión el vendedor disminuirá la deuda en el pago del precio de la venta del lote en un ____ %, que será reembolsado en el término de ____ meses, luego de la emisión del certificado por la Comisión Directiva especificando que la misma se sujetó a lo dispuesto por el Estatuto Social y Reglamento Interno de Administración y conjuntamente con el correspondiente final de obra otorgado por la Municipalidad con jurisdicción sobre el citado Country en ese momento. DECIMA SEGUNDA: El comprador se obliga a dar a la construcción que se realice en el lote identificado mas arriba el destino de casa habitación sea esta permanente o eventual, pero queda clara y específicamente establecido que no podrá localarla, arrendarla, darla en comodato, tenencia precaria o en usufructo, pudiendo la Comisión Directiva en caso de incumplimiento solicitar el desalojo judicial, para lo cual el comprador reconoce a la citada Comisión Directiva que se encuentra suficientemente legitimada. Igualmente el comprador por su incumplimiento deberá pagar en concepto de cláusula penal una suma de Dólares Estadounidenses ____ (U\$S ____) diaria por cada día de permanencia de los terceros incurso en la prohibición fijada en esta cláusula en la propiedad. El presente contrato tras las certificaciones de firmas que correspondan servirá como suficiente título ejecutivo por así convenirlo las partes para su reclamo por vía judicial. Asimismo la Comisión Directiva del COUNTRY _____, podrá denegar el uso de las instalaciones comunes a los locatarios, arrendatarios, comanditarios, tenedores precarios o usufructuarios, mediante resolución votada conforme lo que establece el Estatuto Social y el Reglamento Interno de Administración. DECIMO TERCERA: La vendedora se reserva el derecho de construir en los lotes de terrenos N° _____, de la manzana N° _____, uno o varios edificios en propiedad horizontal, los que en conjunto no podrán exceder de _____ departamentos de dos, tres y cuatro ambientes para su venta comprometiéndose a respetar las normas edilicias y estéticas del lugar y las fijadas en el Estatuto y Reglamento Interno de Administración y las que la Comisión Directiva del COUNTRY _____ le exijan. Queda claramente establecido que los adquirentes de las unidades que se vendan en propiedad horizontal tendrán los mismos derechos y obligaciones que las fijadas a los compradores de lotes individuales por el Estatuto Social y Reglamento Interno de Administración. El comprador otorga la más completa conformidad, sin limitación ni reserva alguna de su parte con la presente cláusula renunciando a todo derecho que pudiera corresponder, como asimismo a no exigir compensación, indemnización, ni valor alguno bajo ningún concepto que tuviera por origen las citadas construcciones. DECIMO CUARTA: Se obliga a la parte vendedora a transmitir a título gratuito el derecho de dominio sobre los bienes de uso común con todo lo edificado, plantado, clavado, como asimismo con todas sus mejoras existentes o las que se incorporaran con posterioridad y que se detallan en las condiciones de venta y planos especiales que se otorgan conjuntamente con este acto, al momento de realizarse la escrituración del lote identificado en la cláusula Décima Primera. DECIMO QUINTA: El precitado COUNTRY _____, o cualquiera sea la denominación que se fije en definitiva será tipificada como una entidad civil sin fines de lucro que se registrará conforme a los Estatutos y Reglamentos que se firman en forma simultánea con el presente contrato y que el comprador declara conocerlos por haberlos estudiado con anterioridad, quedando acordado que los gastos que demande la escrituración, formación y tramitación de la persona jurídica a cargo de los respectivos compradores de los lotes. DECIMO SEXTA: Es condición de venta que el comprador se compromete en este acto, y por el presente contrato de compra-venta a abonar a la vendedora, o eventualmente a la Comisión Directiva del COUNTRY _____ o a quien esta designare la cuota proporcional por el terreno objeto del presente y que le corresponde pagar por electrificación, instalación de gas, y/o aguas corrientes y cloacas que comprenden entre otras cosas: red de distribución general, los derechos correspondientes por las conexiones domiciliarias, y cualquier otra que pudieran surgir. DECIMO SEPTIMA: Para todos los efectos de la presente compra-venta sean judiciales o extrajudiciales las partes constituyen domicilio especial en las direcciones arriba precitadas, donde se consideran válidas todas las Notificaciones judiciales o extrajudiciales que allí se realicen. Asimismo las partes convienen como competencia la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de _____, renunciando a cualquier otro que pudiera corresponderle. DECIMO OCTAVA: En caso de corresponder, el

importe del impuesto a los sellos del presente contrato será solventado en mitades por las partes, conforme a la legislación vigente, con relación a su monto. En la Ciudad de _____ a los _____ dí-as del mes _____ del año _____ leído que es el presente instrumento y de plena conformidad se firman dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto. Se deja constancia que cada parte hace retiro de su ejemplar.