

## CONTRATO DE COMPRAVENTA

Entre **RENZO LEONEL AGOSTINI DNI 37.508.815**, con domicilio legal en Ruta Nacional N° 9 Km 10 S/N Finca Agostini de la Localidad de Los Alisos del Departamento de San Antonio, representado en este acto por OSCAR FRANCO AGOSTINI DNI 34.136.231 en su carácter de apoderado, en adelante llamado “EL VENDEDOR”, por una parte; y por la otra, y por la otra, la señora [REDACTED] DNI [REDACTED], [REDACTED], domiciliada en [REDACTED], localidad de [REDACTED], Provincia de [REDACTED] y en adelante llamado “EL COMPRADOR”, convienen en celebrar el presente CONTRATO DE COMPRA-VENTA de inmueble, el que se registrá por las siguientes cláusulas y condiciones:

### PRIMERA: “OBJETO”

“EL VENDEDOR”, vende, cede y transfiere a “EL COMPRADOR”, un lote de terreno ubicado en el Loteo “LA ALAMEDA”, localidad de El Ceibal, departamento San Antonio, Provincia de Jujuy, el que se encuentra ubicado en el inmueble de mayor extensión designado catastralmente como Padrón C-1058, Circunscripción 1, Sección 3, Parcela 6A. El lote objeto del presente, se individualiza según el anteproyecto de Plano de Loteo, que se adjunta y firma en este mismo acto, como: **MANZANA [REDACTED] LOTE [REDACTED]**, que tiene una superficie total de [REDACTED] metros cuadrados.

### SEGUNDA: “PRECIO”

El precio de la compraventa se fija en la suma total de **PESOS [REDACTED]** (\$ [REDACTED]), que ambas partes convienen que se abonará de la siguiente manera:

De contado y en efectivo la suma de PESOS [REDACTED] (\$ [REDACTED]), monto que fue abonado con anterioridad a este acto.

El saldo de PESOS [REDACTED] (\$ [REDACTED]) se abonará mediante el ingreso de [REDACTED] ([REDACTED]) CUOTAS fijas, mensuales, iguales y consecutivas de PESOS [REDACTED] (\$ [REDACTED]), venciendo el pago de la primera de ellas el día [REDACTED] y las restantes el mismo día de los meses subsiguientes.

### TERCERA: “FECHA, LUGAR y MORA EN EL PAGO”

El pago de las cuotas deberá realizarse en dinero en efectivo, en las oficinas de “Agostini Desarrollos Inmobiliarios”, ubicadas en calle José de la Iglesia N° 1390, Barrio Cuyaya - de esta ciudad, o donde lo determine y notifique en forma fehaciente en el futuro “EL VENDEDOR”. Asimismo, “EL COMPRADOR” se obliga expresamente a notificar al vendedor todo cambio de domicilio de manera

fehaciente dentro de los 30 días de producido el cambio. Si por cualquier circunstancia el pago de las cuotas no se efectuare dentro del plazo establecido, “EL COMPRADOR” deberá abonar a EL VENDEDOR un interés punitivo por cada día de mora del 1,2% (Uno coma dos por ciento) diario. Dicho interés se aplicará desde el primer día de vencimiento de la cuota y hasta el día del efectivo pago de las sumas adeudadas, y sin necesidad de interpelación judicial ni extrajudicial, ya que se trata de un supuesto de mora automática. El mencionado interés no forma parte de la cuota ni la integra, teniendo el carácter ésta de “cláusula penal” (art. 790 Código Civil y Comercial de la Nación).

#### **CUARTA: POSESION – ESCRITURACION.**

La posesión efectiva del bien raíz y la tradición traslativa de dominio del inmueble se otorgará al momento de la escrituración, la cual deberá efectivizarse dentro de los treinta (30) días, contados a partir de la cancelación por parte de EL COMPRADOR del precio convenido y una vez que se encuentre aprobado el Loteo ante los Organismos públicos intervinientes. Los gastos de sellados y demás impuestos, tasas, contribuciones provinciales, municipales o nacionales que correspondieran al Lote adquirido, serán sufragados en su totalidad por EL COMPRADOR, quedando liberado expresamente el VENDEDOR de abonar los mismos. En el caso de que EL COMPRADOR cancelara el pago de la totalidad del terreno y el loteo aún no estuviera aprobado, es obligación de EL VENDEDOR notificar a EL COMPRADOR cuando se produzca la mencionada aprobación administrativa del mismo. Una vez producida la aprobación y posterior notificación por parte de EL VENDEDOR a EL COMPRADOR, éste último se compromete a escriturar dentro de los treinta (30) días posteriores de ser notificado. En el caso de que EL COMPRADOR no concurra a celebrar la escrituración dentro del término de treinta (30) días, posteriores a dicha notificación, deberá abonar indefectiblemente al VENDEDOR una multa de PESOS UN MIL MENSUALES en concepto de cláusula penal por la mora injustificada incurrida y eventuales daños y perjuicios ocasionados a EL VENDEDOR. La obligación de escriturar será juzgada como una obligación de hacer, y la parte que se resistiere hacerlo, podrá ser demandada por la otra para que le otorgue Escritura Pública, caso contrario, la obligación se resolverá en pagar daños y perjuicios (cfme. Art. 777 Código Civil y Comercial de la Nación). **Se deja establecido mediante el presente contrato que “EL VENDEDOR” designará el escribano público para que efectúe la escrituración del lote en cuestión.**

#### **QUINTA: “MORA-RESCISION DEL CONTRATO-DEVOLUCION”**

A) Ambas partes convienen que en el supuesto de que “EL COMPRADOR” incurriera en mora en el pago de las cuotas pactadas, más precisamente no abonare al VENDEDOR tres (3) cuotas mensuales, ya sean consecutivas y/o alternadas, por la compra del lote ut supra individualizado, conforme a lo pactado en la cláusula SEGUNDA del presente, EL VENDEDOR, en forma unilateral, tendrá por rescindido en forma

automática, y sin más trámite el presente contrato de compraventa de inmueble; todo ello sin necesidad de interpelación y/o comunicación fehaciente a “EL COMPRADOR” al respecto, ya que se trata de un supuesto de mora automática y la rescisión contractual operará de pleno derecho.

B) En el supuesto de hacerse operativa la rescisión automática del contrato, las partes acuerdan que el “EL COMPRADOR” tendrá derecho a reclamarle a “EL VENDEDOR”, exclusivamente la devolución del TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35%) del monto total del **capital** abonado hasta ese momento a el VENDEDOR. Asimismo, una vez que el COMPRADOR haya efectuado por escrito el reclamo de devolución a EL VENDEDOR, este último pondrá a disposición del COMPRADOR el mencionado importe, en un plazo de DIEZ (10) días hábiles, contados a partir de la recepción del reclamo en las oficinas de Agostini Desarrollos Inmobiliarios.

C) En consecuencia, de producirse el supuesto previsto en esta Cláusula (mora-rescisión-devolución), generada por incumplimiento contractual y culpa exclusiva del COMPRADOR, éste último ACEPTA lisa y llanamente, sin reserva alguna que los restantes importes dinerarios abonados al VENDEDOR hasta el momento de generarse la rescisión automática, ya sea en concepto de capital , intereses, cláusula penal, etc., quedarán entregados definitivamente a favor de “EL VENDEDOR”, en concepto de resarcimiento integral por los daños y perjuicios que al “VENDEDOR” le ha ocasionado la mora en el pago de las cuotas, habida cuenta que el mencionado lote se adquirió a través de la modalidad de compra con financiación.

D) Por último, ambas partes convienen que “EL VENDEDOR” tendrá derecho a disponer libremente del bien raíz, objeto de la presente, circunstancia que el COMPRADOR acepta lisa y llanamente, sin reserva ni objeción alguna.

#### **SEXTA: “OBLIGACIONES DEL COMPRADOR – CONDICION RESOLUTORIA”**

Tratándose de un Loteo destinado **únicamente a Vivienda familiar**, ambas partes convienen expresamente que “EL COMPRADOR” toma a su cargo las siguientes obligaciones: 1) Las construcciones a levantarse serán tipo chalet, de no más de 7 metros de altura; 2) Queda prohibido subdividir el inmueble y/o someterlo al régimen de propiedad horizontal y/o efectuar en el mismo construcciones precarias, viviendas prefabricadas, industrializadas, pre moldeadas, fábricas, talleres, galpones, depósitos, cría de animales, etc. **SALVO AUTORIZACION EXPRESA Y POR ESCRITO POR PARTE DEL DESARROLLADOR.**

3) Mantener el bien desmalezado y limpio, parquizado y en buenas condiciones de ambientación. 4) Contribuir en tiempo y forma al pago de mejoras referidas al loteo, a saber: gas, cloaca, teléfono, pavimento, desagües pluviales, etc. 5) No derribar árboles existentes en las veredas. 6) Se prohíbe terminantemente quemar basura o desmalezar el terreno mediante fuego. Si por cualquier causa un incendio se originare en el terreno objeto del presente, se presumirá que el mismo ha sido provocado por “EL COMPRADOR” hasta tanto éste pruebe fehacientemente su falta de culpa y dolo en el incendio. Las consecuencias dañosas del

siniestro deberán ser soportadas del peculio del “COMPRADOR”. 7) “EL COMPRADOR” deberá colocar un tanque de agua de no menos de mil litros. 8) “EL COMPRADOR” recibe de conformidad el terreno completamente estaqueado en todos sus vértices, cualquier pérdida de éstas corre por cuenta del comprador. 9) Por la aplicación de la excepción establecida en el art. 34 de la ley N° 2903/72, la línea de edificación en los lotes deberá distar no menos de tres metros de la línea de cierre. Tal restricción deberá figurar en todo instrumento traslativo de dominio.

El adquirente asume las obligaciones emergentes del *REGLAMENTO INTERNO PARA ADQUIRENTES O COMPRADORES DE LOTES DEL LOTE DENOMINADO “LA ALAMEDA”*, que se firma en este mismo acto como así también se obliga a transferirlo accesoriamente con el presente boleto y en cada una de las transmisiones que sobre el mismo lote se realicen.

Las obligaciones establecidas en la presente cláusula subsistirán aún en caso de ser pagado y escriturado el lote, debiendo transcribírsele íntegramente en las escrituras de dominio, inclusive cuando sean transferidas por cualquier título a tercero. El incumplimiento de la presente cláusula – según la gravedad de la falta – dará lugar a la rescisión del contrato.

El comprador manifiesta conocer las características topográficas y altimétricas del lote objeto del presente contrato y presta su entera conformidad a las mismas.-----

**SEPTIMA: SERVICIOS E IMPUESTOS.**

A partir de la fecha del presente, los servicios de agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y recolección de residuos, el impuesto inmobiliario y cualquier otro impuesto o servicio que correspondiere, serán a cargo de EL COMPRADOR no encontrándose facultado este último para reclamar por ninguno de los conceptos recién enunciados.

El propietario del lote adquirido mediante el presente BCV o trasferencias posteriores, toma conocimiento de que el SERVICIO DE AGUA POTABLE comenzará a generar gastos de mantenimiento a partir del 01/01/2019 o con la habilitación de la red, lo que ocurra primero, independientemente de que se haya solicitado o no la conexión del medidor respectivo. El monto a abonar será definido por la prestadora del servicio y corresponderá al básico vigente en ese momento.-----

**OCTAVA: DOMICILIO Y JURISDICCION.**

Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales del presente contrato, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Ciudad de San Salvador de Jujuy, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que por las personas o cosas pudiere corresponderles, constituyendo domicilios especiales en los indicados en el encabezamiento.

En prueba de conformidad, suscriben tres ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de San Salvador de Jujuy a los ■ días del mes de ■ de ■.

---

OSCAR FRANCO AGOSTINI

DNI 34.136.231