|  |
| --- |
| **BOLETA DE COMPRA-VENTA DE INMUEBLE** |
| En la ciudad de…………a los……días del mes de ……………..del año 200…., entre los Sres…………………que en delante de denominarán VENDEDORES, por una parte, y por la otra, el Sr./a: …………………………….de nacionalidad……..de estado civil………documento de identidad No………..domiciliado en………………., en adelante el COMPRADOR, celebran el presente contrato bajo las condiciones siguientes:-------------------------------------------------------------------------------------------------------  **CLAUSULA PRIMERA:** LOS VENDEDORES venden al COMPRADOR, y éste compra un terreno situado en la Fracción………… Distrito de …………designado en el plano de sub-división, como LOTE Nº……..de la MANZANA Nº…….compuesto de los linderos y dimensiones siguientes: SU FRENTE……………(transcribir las dimensiones total del terreno)…..Superficie: ………..mts2.----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------  **CLAUSULA SEGUNDA:** La venta del inmueble deslindado se realiza por el precio de Guaraníes…………………….(Gs………), pagaderos en ……….cuotas mensuales de Gs…………… cada una, con vencimiento el dia……..de cada mes a partir de la fecha. Dichos pagos deberán efectuarse en el domicilio de la Empresa ……………….domiciliado en …………………………..o en los locales de sus Agencias autorizadas de la capital o del interior del país. A fin de facilitar y agilizar el servicio de pago al comprador, el pago de las cuotas mensuales y su instrumentación por medio de recibos computarizados o de otro tipo, éste abonará a la Empresa………una tasa que se pactará independientemente entre el COMPRADOR y LA VENDEDORA. La referida tasa es remunerativa e independiente, y no forma parte del precio de venta indicado en este artículo.---------------------  **CLAUSULA TERCERA:** LOS VENDEDORES hacen entrega de la posesión plena del lote referido al COMPRADOR, quien lo recibe en este acto a su entera conformidad, debidamente amojonado e identificado.---------------------------------------------------  **CLAUSULA CUARTA:** La falta de pago por el COMPRADOR de seis mensualidades o cuotas consecutivas, producirá automáticamente la cancelación del presente contrato, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, con pérdida para EL COMPRADOR de las cuotas ya abonadas, quedando facultados LOS VENDEDORES a retomar posesión del lote sin formalidad de ninguna clase. Si la falta de pago tuviere lugar después de que EL COMPRADOR hubiere abonado el (25%) veinte y cinco por ciento del precio del lote, o se hayan efectuado en él mejoras por un valor que alcance a dicho porcentaje y que no puedan ser retirados sin disminución apreciable de su valor, o si lo abonado y las mejoras suman a dicho porcentaje, LOS VENDEDORES sólo tendrán una acción de cobro ejecutivo por el saldo del precio adeudado por el comprador, reputándose vencidas y exigibles todas las demás cuotas del precio de venta.----------------------------------------------------------  **CLAUSULA QUINTA:** Si EL COMPRADOR hubiere abonado por lo menos el (25%) veinte y cinco por ciento del total estipulado, podrá pedir a LOS VENDEDORES, se le otorgue la transferencia por Escritura Pública del inmueble adquirido. En este caso, el lote quedará gravado con hipoteca de primer rango a favor de los VENDEDORES por el saldo del precio y hasta la cancelación total de la deuda.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------  **CLAUSULA SEXTA:** Queda expresamente convenido que el mero vencimiento de los plazos fijados en la cláusula segunda para el pago de las cuotas, asi como el incumplimiento por el COMPRADOR de cualquiera de las obligaciones a su cargo, emergentes de este contrato, lo hará incurrir en mora de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. En caso de mora, decaerá el plazo de la totalidad de las cuotas del precio de venta adeudadas por EL COMPRADOR, quedando facultados LOS VENDEDORES a demandar ejecutivamente el saldo del precio de venta, para lo cual la presente boleta de compra venta servirá de suficiente título ejecutivo. Las cuotas atrasadas o vencidas, mediando o no ejecución, devengarán un interés moratorio del 2,5% (dos y medio por ciento) mensual, asi como también un interés punitorio del 2,5% (dos y medio por ciento) mensual. Tales intereses se computarán desde la expiración de sus respectivos términos, hasta la fecha de su pago efectivo, sin perjuicio de los otros derechos que este contrato otorga a LOS VENDEDORES.--------------------  **CLAUSULA SEPTIMA:** Queda entendido que el precio establecido en la cláusula segunda es el terreno sin empedrado, vereda, muralla ni otros servicios públicos, cuyos costos serán por cuenta exclusiva del COMPRADOR. En caso de que, la Municipalidad, y las instituciones de servicios públicos exijan a LOS VENDEDORES la ejecución de cualquiera de estas obras o el pago de las ejecutadas, por no haberse otorgado aún la escritura de transferencia, el importe de las mismas y sus intereses serán agregados al precio de venta y considerados como complementaria del mismo. Son además, a cargo del COMPRADOR el pago de impuestos, tasas fiscales y municipales, creados o a crearse, desde el dia de la fecha. En caso de que el COMPRADOR no abonare los impuestos, tasas, contribuciones u otras cargas legales en plazo, del lote adquirido, LOS VENDEDORES podrán suspender las cobranzas de cuotas ínterin se cancelen las cuentas con imputación de morosidad al adquirente.-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------  **CLAUSULA OCTAVA:** EL COMPRADOR no podrá ceder los derechos que adquiere por el presente boleto de compra venta, sin el consentimiento expreso de LOS VENDEDORES, otorgado por escrito en este mismo instrumento, previo pago del canon establecido para el efecto.------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------  **CLAUSULA NOVENA:** Una vez abonada la última cuota del precio de, LOS VENDEDORES se comprometen a otorgar la Escritura de transferencia de la fracción individualizada, libre de todo gravamen y restricción de dominio, a cuyo fin EL COMPRADOR, dentro de los treinta dias de pago de la última cuota, se compromete a consignar A LOS VENDEDORES todos los recaudos necesarios para la escrituración, tales como boleta de impuesto inmobiliario pagados , constancia de pago de servicios públicos, honorarios y gastos de transferencia, de acuerdo a liquidación efectuada por el notario actuante. La escritura de transferencia de dominio se otorgará, como condición de este contrato, por ante el Escribano que designe LOS VENDEDORES, siendo por cuenta exclusiva del COMPRADOR todos los gastos y honorarios de la escritura.----------------------  **CLAUSULA DECIMA:** EL COMPRADOR o adquirente del lote, no podrá ejercer sobre el inmueble cuya posesión se le otorga, ningún acto que pudiera ir en desmedro del valor del inmueble que adquiere por este acto, tales como: extracción de tierra, derribo de árboles para su comercialización, extracción de pasto, etc.--------------------------------------------------------------------  **CLAUSULA UNDECIMA:** Para todos los efectos que hubiere lugar en derecho, en razón del presente contrato, EL COMPRADOR fija domicilio especial en el lote adquirido, sometiéndose a la jurisdicción y competencia de los tribunales de la ciudad de…………………………….-------------------------------------------------------------------------------------------------------------  Queda asi concluído el presente contrato, al cual se obligan las partes a su fiel cumplimiento, en prueba de lo cual firman este instrumento en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.-------------------------   |  |  | | --- | --- | | **COMPRADOR** | **VENDEDOR** | |