|  |
| --- |
| **CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE TERRENO EN COUNTRY CLUB** |
| Entre el Sr................................... (C.I. Nº................., nacionalidad, estado civil), domiciliado en …………. Nº......., de la ciudad de ........., en adelante denominado «EL VENDEDOR» y por la otra, el Sr.............................  (C.I. Nº............, nacionalidad, estado civil), domiciliado en .............N° ......, de la ciudad de ..............., en adelante denominado «EL COMPRADOR» quienes convienen en celebrar el presente CONTRATO DE COMPRA-VENTA conforme a las condiciones y cláusulas que se estipulan a continuación y al reglamento interno que se firma en forma separada y que forma un todo con este convenio: --------------------  **PRIMERO:** El vendedor VENDE y el comprador ADQUIERE un lote de terreno en el lugar denominado............... en la ciudad de ..............., designado según plano como lote ........, manzana ........, con una superficie ........ de m2 y con ........ metros y centímetros de frente y con ........ metros y centímetros de fondo, lindando al Este con el lote N° ........, al Sud con el lote N° ........ y lote N° ........ y al Oeste con el lote N°......... con frente a la calle ..............., que el comprador declara conocer. -----------  **SEGUNDO:** Esta venta se realiza por el precio total  de guaraníes ........ (Gs.......) abonado de la siguiente forma: a) La suma de guaraníes .............(Gs.......) fue pagada antes de ahora, conforme al recibo N° ..........., y que el vendedor reconoce por este acto; b) La suma de guaraníes ..... (Gs..........) será abonada en cuotas iguales y consecutivas, pagaderas del 1 al 10 de cada mes a partir del mes de ............... del corriente año en el domicilio del vendedor o donde éste indique en forma escrita, su pago será asentado en la libreta de pago que recibe en este acto el comprador; sobre las cuotas pesa un interés de ........ % sobre saldo, pagaderos en forma conjunta con las cuotas.-----------------------------------------------------------------------------------------  **TERCERO:** La falta de pago de dos cuotas consecutivas o tres en forma alternadas dan derecho al vendedor a proceder optativamente a: a) Considerar rescindida la operación de puro derecho y sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, El vendedor deberá notificar al comprador de dar por rescindida la operación, quedando desde el momento en que se recibe en forma fehaciente la notificación, el saldo de lo pagado, en concepto de indemnización y pudiendo la vendedora disponer libremente del bien vendido; lo hasta aquí convenido es válido hasta el momento de la escrituración; b) Podrá exigir el cumplimiento total de la obligación, considerando a la misma de plazo vencido y exigir un interés punitorio de ........ % sobre las mensualidades que no han sido abonadas en el plazo convenido; c) Con posterioridad a la escrituración no podrá solicitarse la rescisión del contrato pero se podrá ejecutar la totalidad de la deuda hipotecaria.-------------------------------------------------------  **CUARTO:** La escritura traslativa de dominio se hará el día........ del mes de ............... de 2009......, a cargo del Escribano .............. Reg. Nº…….. RUC Nº………, con oficinas en la calle .......... N° ........, piso ........ Edif.........  de la ciudad de ................ El saldo de precio a pagar después de la escritura se garantizará con una. Hipoteca de primer grado a favor del vendedor y que se formalizará en el mismo acto de escritura. --------------------------------------------------------------------------------------------   **QUINTO:** **SEXTO:** La venta se realiza en base a títulos perfectos, libre de todo gravamen, inhibición o embargo o cualquier otro derecho real que disminuya su valor, con los impuestos, tasas y contribuciones al día para realizar la escritura traslativa de dominio. Será a cargo del comprador todos los gastos, impuestos, tasas y diligencias de la  escrituración, sean éstos vigentes o a crearse en un futuro. -------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------  **SEPTIMO:** El presente boleto no podrá ser cedido, transferido, permutado, vendido ni donado sin la autorización expresa dada por el Vendedor y aprobado por la Comisión Directiva, la que podrá ser otorgada a la persona que reúna los requisitos exigidos en los estatutos. En caso de cesión, venta, permuta, transferencia o donación cualquiera de los asociados al COUNTRY CLUB ..............., tendrán un derecho de preferencia en la adquisición del lote de terreno, en las mismas condiciones en que se realizaría la venta con un tercero, ese derecho de preferencia podrá ser utilizado en la forma que establece el estatuto. La cesión, transferencia, permuta, venta o donación sólo podrá realizarse cuando el pago de la deuda en el precio de venta y expensas comunes se encuentren al día, para lo cual la Comisión Directiva y el Vendedor le entregarán los certificados correspondientes. ------------------------------------------------------------------------------------------------  **OCTAVO:** La presente compra otorga al adquirente todos los derechos y obligaciones normadas en el Estatuto Social y Reglamento Interno de Administración del Country Club ............... que éste declara conocer y aceptar en todos sus términos, por lo que firma en forma conjunta en este acto, cuya copia queda agregada a este contrato y forma parte integrante de él.. --  **NOVENO:** El comprador se obliga a dar a la edificación que realice en el lote destino de casa habitación permanente o de temporada, y deberá adecuarse a los parámetros de construcción  y normas estéticas del lugar mínimos exigidos por el Reglamento Interno de la Administración.-------------------------------------------------------------------------------------------------------  **DECIMO:** La parte vendedora se obliga a trasmitir gratuitamente el derecho de dominio sobre los bienes de uso común con todo lo edificado, plantado, clavado, como asimismo todas sus mejoras existentes o las que se incorporan 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.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------  **DECIMO PRIMERO:** El comprador se compromete asimismo, en este acto, y por el presente boleto de compra-venta a abonar a la vendedora, o eventualmente a la Comisión Directiva del «COUNTRY CLUB .............. la cuota que le corresponda pagar por consumos o gastos comunitarios, que comprende entre otras cosas: iluminación de calles interiores, porteros, guardias de seguridad, mantenimiento de piscinas, etc.-----------------------------------------------------------------------------------------------------  **DECIMO SEGUNDO:** Para todos los efectos de la presente compra-venta, sean judiciales o extrajudiciales, las partes constituyen domicilio en los lugares señalados en el presente contrato, donde serán eficaces y válidas todas las que se cursaren.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------  **DECIMO TERCERO:** Cualquier cuestión o divergencia que pudiera plantearse en relación con la interpretación o ejecución de este contrato, las partes acuerdan, someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales de la ciudad de .....................--  EN PRUEBA DE CONFORMIDAD Y ACEPTACION, firman las partes, en dos ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en …………República del Paraguay, a los …………días del mes de……….del año dos mil…………..------------------------------------   |  |  | | --- | --- | | **VENDEDOR** | **COMPRADOR** | |