|  |
| --- |
| **CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON HIPOTECA** |
| Entre .........., con domicilio legal en .... en adelante LA VENDEDORA, por una parte y por la otra .... que en adelante se denominará EL COMPRADOR, con domicilio en .... se conviene en celebrar de común acuerdo el presente boleto de compra-venta que se regirá por las siguientes cláusulas: .....  PRIMERA: LA VENDEDORA vende y EL COMPRADOR compra un lote de terreno de su propiedad, ubicado en el Municipio .............. departamento de ........ paraje denominado ............ designado con el número ....., manzana ...., en el plano de subdivisión realizado por ..... según ......  SEGUNDA: Esta venta se conviene por el precio total, único y definitivo de Gs. ..... que el COMPRADOR se obliga a pagar a LA VENDEDORA en la siguiente forma: a) Gs ..... que entrega EL COMPRADOR en este acto, en calidad de seña y a cuenta de precio sirviendo el presente de suficiente recibo. b) El saldo, osea la suma de Gs ...... será abonado por el COMPRADOR en .... cuotas mensuales, iguales y consecutivas, de Gs .... cada una, sin interés, debiéndose efectuar los pagos en el domicilio de LA VENDEDORA o donde ésta lo indique en el futuro, a partir del ....... de ..... de 20.... y dentro de los  diez días de comenzado cada período mensual.  TERCERA: La falta de pago por el COMPRADOR de una cualquiera de las cuotas estipuladas dentro de los plazos establecidos, lo constituirá en mora en forma automática y de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, quedando autorizada LA VENDEDORA a proceder, a su libre y exclusiva determinación, en alguna de las siguientes formas: a) Dar por rescindido “ipso jure” el presente boleto, quedando a su favor todas las sumas que hubiere abonado hasta ese momento EL COMPRADOR, las que se imputarán al resarcimiento de los daños y perjuicios derivados del incumplimiento. En este caso, LA VENDEDORA quedará habilitada para disponer nuevamente del terreno objeto del presente contrato, sin necesidad de formalidad previa alguna, o b) Exigir su cumplimiento con más los daños y perjuicios ocasionados por la demora, en cuyo caso caducarán los plazos otorgados al COMPRADOR, considerándose a toda la obligación como de plazo vencido, revistiendo el presente boleto de carácter de título suficiente para recobrar el pago de la totalidad del saldo del precio adeudado con más un interés punitorio del ...... % mensual desde la fecha en que produjo la mora hasta el íntegro pago de lo adeudado por todo concepto.  Cuando LA VENDEDORA optare por exigir el cumplimiento del contrato, según lo pactado en el inciso ... de esta cláusula estará facultada para hacerlo bajo apercibimiento de que en caso de incumplimiento de la sentencia dentro del plazo que ésta se declare la resolución de la operación, con pérdida de lo abonado por EL COMPRADOR.  CUARTA: En este caso, EL COMPRADOR se hace cargo y único responsable del pago de todos los impuestos, tasas y contribuciones que gravan actualmente o puedan llegar a gravar el inmueble en el futuro, exceptuando los que hasta la fecha de la firma del presente Boleto se adeuden, los que serán a exclusivo cargo del VENDEDOR. La escritura traslativa de dominio se otorgará a solicitud de cualquiera de ambas partes a más tardar el día .... de ... de 20 .... fecha en que se otorgará la POSESIÓN real y material del inmueble, por ante el Escribano Don .... con domicilio en la calle ......, piso ...., ................., o el que en su reemplazo designe LA VENDEDORA como condición de venta.  QUINTA: Si citado por LA VENDEDORA o por el Escribano interviniente, a quien  las partes facultan expresamente a tal efecto, EL COMPRADOR no concurriese a escriturar. LA VENDEDORA tendrá derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna y sin que sea menester probar la culpa del COMPRADOR, a adoptar a su libre elección cualquiera de las dos alternativas previstas en la cláusula TERCERA, cuyas estipulaciones tendrán plena vigencia para este caso. Para otorgar la escritura traslativa de dominio, EL COMPRADOR deberá tener sus cuotas de precio pagas al día.  SEXTA: En garantía del pago del saldo del precio que quedare pendiente al momento de la escrituración, se constituirá derecho real de hipoteca en primer grado a favor de LA VENDEDORA sobre el inmueble vendido, corriendo exclusivamente por cuenta y cargo del COMPRADOR todos los gastos que originen la constitución, inscripción y escritura de cancelación del gravamen hipotecario, los que habrán de otorgarse en intervención del Escribano que designe LA VENDEDORA. Serán condiciones esenciales de la hipoteca, además de las habituales en este tipo de operaciones, las siguientes: a) Si EL COMPRADOR incurriera en mora en el pago de una de las cuotas en la forma y plazo estipulados, LA VENDEDORA podrá dejar sin efecto el plazo acordado para el pago de las cuotas no vencidas y demandar el reembolso total de su crédito como si se tratara de una obligación de plazo vencido, produciéndose la mora de pleno derecho, por la simple falta de pago al vencimiento de los plazos sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna. El importe de las cuotas deberá ser hecho efectivo en el domicilio de LA VENDEDORA o donde ésta lo indique. b) Sin perjuicio de lo establecido precedentemente y en el caso de mora en el pago de las cuotas, el deudor deberá abonar un interés punitorio del .......... mensual sobre las sumas adeudadas y durante todo el término que dure la mora, hasta el íntegro pago del saldo de capital y costas de la ejecución, si ésta tuviere lugar. c) EL COMPRADOR acepta desde ya la jurisdicción de los Tribunales Nacionales en lo Civil de la Capital federal, y deberá constituir domicilio especial a todos los efectos de la obligación, dentro de la ................... Si mudara su domicilio deberá constituir otro dentro de la ............................, notificándose a LA VENDEDORA por medio de telegrama colacionado. d) La subasta judicial se realizará con la base de la deuda en concepto de capital, reduciéndosela en un veinticinco por ciento en caso de un segundo remate por no existir postor en el primero y sin base en caso de efectuarse un tercer remate. La subasta se realizará por intermedio del martillero que designe LA VENDEDORA.  SÉPTIMA: EL COMPRADOR acepta expresamente la constitución en dicha escritura, de las servidumbres reales y demás obligaciones que se especifican  en las “CONDICIONES DE VENTA” que se consideran parte integrante de este boleto de compraventa y están destinadas a asegurar el carácter residencial de la zona en que está ubicado el lote objeto de esta venta.  OCTAVA: EL COMPRADOR no podrá transferir este boleto de compraventa sin el expreso consentimiento prestado por escrito por LA VENDEDORA, debiéndose dejar constancia de esa transferencia en este instrumento.  NOVENA: Para todos los efectos de este contrato, las partes se someten expresamente desde ya a la jurisdicción de la Justicia ordinaria de la provincia de Santa Fe, renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que pudiera corresponderles por leyes, decretos o resoluciones futuras, constituyendo domicilios especiales en los designados al comienzo de este boleto de compraventa, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen.  Se firman dos ejemplares de un  mismo tenor y a un solo efecto, en ...., a  los .... días de ..... de 20...- |