

Datos del Expediente

Carátula: DANDY MDQ SA C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION LAUDO ARBITRAL

Fecha inicio: 05/12/2024 **N° de Receptoría:** MP - 35642 - 2024 **N° de Expediente:** 129302

Estado: A Despacho

Pasos procesales:

| Fecha: 29/08/2025 - Trámite: AUTO DE SUBASTA - (FIRMADO)

Anterior 29/08/2025 14:38:30 - AUTO DE SUBASTA Siguiente

REFERENCIAS

Despachado en MANDAMIENTO - SOLICITA (243900491025083755)

Domic. Electrónico de Parte Involucrada 20174068799@notificaciones.scba.gov.ar

Domic. Electrónico no cargado como parte juzciv10-mp@jusbuenosaires.gov.ar

Funcionario Firmante 29/08/2025 14:38:29 - BESSONE Nancy Micaela - JUEZ

Trámite Despachado MANDAMIENTO - SOLICITA (241600491025036890)

-- NOTIFICACION ELECTRONICA

Fecha de Libramiento: 29/08/2025 14:38:31

Fecha de Notificación 02/09/2025 00:00:00

Notificado por BESSONE NANCY MICAELA

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

DEPARTAMENTO JUDICIAL MAR DEL PLATA. JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL NRO. 2. Exp. N° 129302 "DANDY MDQ SA C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION LAUDO ARBITRAL". Objeto: solicita . Rol Procesal: Dr. Prusso, apod. ejecutante. Fecha y hora de la presentación: 19/08/2025 09:47:47 (R).-

Mar del Plata.

I. Atento lo solicitado y siendo que en autos se pretende subastar los derecho y acciones emergentes de un boleto de compraventa, deviene innecesario hacer lugar a lo solicitado; por lo que, se lo desestima y se provee a continuación el correspondiente auto de venta (art. 34 inc. 5° "b" del CPCC).-

II. En este sentido y teniendo en cuenta el estado de autos decretese la venta en pública subasta electrónica de los derechos y acciones emergentes del boleto de compraventa de compraventa de fecha 06 de Julio de 2020 que le corresponden a Natalia Lorena Ramos del inmueble identificado como unidad funcional (departamento) identificada como Piso Séptimo (07) letra "B" con terraza propia en el piso octavo (8º) , tres (03) espacios de cochera y tres (03) bauleras , todas sitas en el edificio ubicado en Calle Sarmiento 3201/3259 ente calles General Roca y San Lorenzo de la ciudad de Mar del Plata, Partido de Gral. Pueyrredon, Provincia de Buenos Aires, Partido 45, Nomenclatura Catastral: Circunscripción IV, Sección D, Manzana 303-d, Parcela 5 cuyo embargo fuera ordenado en fecha 30/12/2024 13:44:54 y notificada la ejecutada Natalia Lorena Ramos

con fecha 28/02/2025 (*ver cédula devuelta con fecha 06/03/2025*), al contado y al mejor postor, el día y la hora que fijen al efecto y que oportunamente se denunciará en autos (**art. 576 del CPCC**) y por intermedio del martillero que resulte desinsaculado por el Organismo de Contralor.-

A los fines de llevar un buen orden en la subasta y proteger el crédito aquí reclamado, fíjese como precio de reserva, monto por el cual deberá comenzar la puja, en las dos terceras partes del monto de boleta de compraventa que se pretende subastar, el cual asciende a la suma de Pesos **\$ Quinientos Setenta y Tres Millones Ochocientos Sesenta y Cinco Mil Setecientos Setenta (\$ 573.865.770).**- ✓

III. A tal fin, confecciónese la planilla correspondiente y remítase. Publíquense edictos por dos días en el "*Boletín Oficial*" y en el diario "*La Capital*". (**art. 559 del cód. citado**). ✓

IV. Facúltase al martillero a percibir del comprador el 7 % de comisión con más el 10% de aportes que resultan a cargo del comprador en subasta (**art. 54 Ap. IV 7° párrafo de la ley 10.973 modif. por ley 14.085**).-

V. Asimismo, colóquese nota en los autos "PRUSSO GUILLERMO ESTEBAN C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION HONORARIOS" (n° 129434)" y "CAPRIATA DANIEL JOSE C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION HONORARIOS" (n° 129574)" ambos de trámite por ante este Juzgado Civil y Comercial n° 2 y comuníquese vía electrónica al Juzgado civil y comercial n° 10 deptal. respecto de los autos "GARAGUSO GUILLERMO HORACIO FRANCISCO C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION HONORARIOS" Expte. N° MP-9775-2025 a efectos de informar la subasta dispuesta en éstas actuaciones (**art. 34 inc. 5°, ap. "b" del CPCC**).

013 a) **APERTURA DE CUENTA**: hágase saber que la cuenta bancaria judicial a nombre de autos resulta ser n° **6102- 028-0003180/4, CBU 0140423828610200318045**. ?

B) DIFUSION DE LA SUBASTA:

b.1) Publicidad edictal: Una vez formulada por parte del Sr. Martillero designado, la propuesta del día y hora del inicio de la puja virtual -que deberá ser aceptada por el Juzgado-, de conformidad con lo dispuesto por los arts. 559, 560, 574 y 575 del CPCC., se publicarán edictos por el término de dos días en el Boletín Oficial y en el diario "La Capital", debiendo el Auxiliar actuante consignar expresamente en el edicto el número de cuenta judicial abierta a los fines que seguidamente se indicaran en la presente resolución (**arts. 565, 566, 570, 574, 575, y 558 inc.1° del CPCC: art. 54 I a) de la Ley 10.973**).

b.2) Propaganda adicional: Será a cargo del ejecutante (**art. 575 in fine, CPCC.**).

b.3) Publicidad virtual: Oportunamente comuníquese la presente al Registro General de Subastas Judiciales para su publicación en el Portal de la página web de la Suprema Corte de Justicia, como mecanismo de difusión, siendo su tramitación carga del Sr. Martillero interviniente debiendo realizarse la misma al menos con diez días de antelación a la fecha fijada para el inicio del acto (**arts. 2, 3, 4 , 26 del Anexo I del Ac. 3604/12 SCBA**).

C) PARTICIPACION EN LA SUBASTA: Se hace saber que todo interesado en participar de la subasta deberá ineludiblemente y en forma previa a la misma, registrarse como postor en la Seccional del Registro General de Subastas Judiciales Dptal. (arts. 6 a 20 del Ac. 3604/12), como asimismo, efectivizar al menos tres días antes de la fecha fijada para el inicio de la puja virtual, el depósito en garantía que más abajo se indica. Todo ello debe ser realizado al menos con una antelación de 3 días hábiles al inicio de la celebración de subasta (**art. 562 del CPCC., arts. 21 a 24 de la Ac. 3604/12**).

En caso de pujar en comisión, deberá individualizar a su comitente, el que también deberá encontrarse previamente inscripto por ante el Registro General de Subastas Judiciales, compra que deberá ser ratificada en escrito firmado por ambos dentro de los cinco (5) días de aprobado el remate, bajo apercibimiento de lo previsto por el art 582 del CPCC (**art. cit. ; art. 21 3er. Párrafo Ac. 3604/12**).

Hágase constar que quien resulte comprador deberá constituir domicilio procesal en el lugar de asiento del juzgado bajo el apercibimiento de que las sucesivas providencias le quedarán notificadas en los términos del art. 133 del ordenamiento adjetivo, como así también deberá indicar el nombre de su comitente, todo ello en el momento mismo de la realización del remate (art. 580, 582 y conchs. del CPCC).

D) DEPOSITO EN GARANTIA: Teniendo en cuenta la significación económica de los bienes a subastar, todo oferente que desee participar en la subasta ordenada deberá efectivizar el depósito en garantía mencionado anteriormente, equivalente al cinco por ciento (5%) del monto del boleto de compraventa, el cual asciende a la suma de \$ 28.693.290.- y que, a su vez, no será gravado por impuesto o tasa alguna (**arts. 562 4to. Párrafo y 575 del CPCC., arts. 22 y 24 de la Ac. 3604/12**).

Cabe dejar aclarado que el depósito de mención será reintegrado a los oferentes no ganadores de manera inmediata o automática mediante oficio -a confeccionar por el Juzgado-, comunicando el listado de aquellos, para que desde allí se transfiera desde la cuenta de autos a la cuenta de cada uno de los mismos, dicho depósito.

Previo a ello deberán encontrarse agregadas las Actas acompañadas por el RGSJ que informe sobre los datos de todos aquellos que se acreditaron para participar en la subasta y no resultaron adjudicatarios indicando sus cuentas bancarias privadas y CBU.

Hágase saber a los usuarios inscriptos ante la Seccional del Registro General de Subastas y como postores de esta subasta en particular, que en dicho acto deberán indicar si efectuarán la reserva de postura, como así también si se presentasen a fin de intentar una compra en comisión, deberán denunciar el nombre de su comitente, debiendo encontrarse ambos (comisionista y comitente) inscriptos en el Registro General de Subastas Judiciales a los fines de la admisibilidad de su inscripción en la subasta.

También deberá encontrarse glosado en autos el informe del Martillero que de cuenta de los postores que efectivamente intervinieron y máxima oferta de cada uno de ellos, donde identificará el postor que resultare adjudicatario -al que no se le devolverá el depósito-, y tampoco aquellos

que hubieran hecho reserva de postura, a los que les será devuelta sólo si lo solicitan en cualquier momento posterior a la finalización de la subasta (**art. 585 2do. Párrafo del CPCC.; arts. 39 y 40 de la Ac. 3604/12**).

E) CELEBRACION DE LA SUBASTA: Será a cargo del Martillero interviniente el cumplimiento de los requisitos referidos en el presente desde la fecha y hora de inicio de la puja hasta el momento del cierre de la misma debiendo darse cumplimiento con los arts. 2, 3, 26 in fine, 27, 28, 29, 30, 34, 35, 42, 43, 48 de la Ac. 3604/12.

Se autoriza al martillero a percibir el 10 % de seña y el 7 % de comisión con más el 10% de los honorarios en concepto de aporte previsional a cargo del comprador en subasta (**art. 54, ap. IV 7° párrafo de la ley 10973 modif. por la ley 14.085**).

F) ETAPAS POSTERIORES A LA SUBASTA: Dentro del plazo de tres días de operado el cierre de la puja virtual, el Martillero actuante deberá presentar acta que de cuenta del resultado del remate, los datos del vencedor (*código de postor y monto de adjudicación*), detallando los restantes postores con la mayor oferta realizada por cada uno de ellos y en forma conjunta rendir cuenta de sus gastos (**art. 579 del CPCC y art. 36 de la Ac. 3604/12**).

Por su parte, y también en el plazo citado la Seccional del RGSJ Dptal. deberá remitir informe sobre la subasta realizada en los términos del art. 37 de la Ac. 3604/12 (**art. 585 del CPCC y art. 37 de la Ac. 3604/12**).

Determinado el ganador, éste será notificado a la dirección de correo electrónico que hubiere denunciado al momento de su inscripción, así como en su panel de usuario del portal y en el domicilio constituido en la oportunidad de su inscripción por ante el Registro General de Postores (art. 11 del Anexo I del Acuerdo 3604/12 y sus modificatorias), de lo establecido en el apartado G. Notifíquese con habilitación de días y horas inhábiles (**art 135 y 153 del CPCC**).

Para la eventualidad que el mayor oferente no cumpliera con tales obligaciones, perderá la garantía y se procederá con el procedimiento detallado en el apartado H.

G) ACTA DE ADJUDICACION:

Se fijará oportunamente una audiencia a fin de confeccionar el acta de adjudicación ante el Secretario. Dicha fecha deberá ser incluida en la publicidad virtual y edictos convocando a la sede del Juzgado al adjudicatario y al Martillero interviniente, pudiendo también asistir las partes del proceso. (**arts. 3 y 38 de la Ac. 3604/12, art. 54 ley 10973**).

En dicho acto deberá acreditar el pago de la comisión del martillero y sus respectivos aportes de ley, con más el impuesto de sellos a su cargo (*conforme proporción de ley y alícuota vigente al momento del acto*) y el depósito de la seña, como se dijo, equivalente al 10% del precio de compra - en caso de que excediere el precio del depósito en garantía- y se lo intimará a que en 5 días hábiles deposite el saldo del precio, todo ello, bajo apercibimiento de declararlo postor remiso (**art. 575, 585 del CPCC; v. art. 1059 CCCN**).

La fecha en la que se realizará este acta de adjudicación será determinada con posterioridad a que el Martillero proponga la de inicio y cierre de la subasta (**arts. cit.**).- ✓

H) POSTOR REMISO: En caso de incumplimiento del pago del precio por parte del adquirente en la subasta, éste incurre en situación de postor remiso, debiéndose adjudicar el bien subastado al mejor de los postores siguientes, debiéndose estar para ello a las alternativas previstas por el marco legal referido en el presente. (**art. 585 del CPCC.; arts. 21 y 40 de la Ac. 3604/12**).

Cabe dejar aclarado que a los fines de "salvar la subasta" -como enseña Toribio Sosa-, en caso de existir reserva de postura se proseguirá de la siguiente manera:

h.1) se invitará al segundo mejor postor para que acepte convertirse en adjudicatario, siempre que al momento de acreditarse a la subasta hubiera hecho tal reserva (**arts. 21 y 40 Ac. 3604/12**) y que su oferta sea igual o mayor que el 95% de la oferta de quien devino en postor remiso;

h.2) si el segundo mejor postor no acepta la invitación, ésta se hará extensiva por su orden a los sucesivos mejores postores, en tanto cumplan los dos mismos recaudos indicados en el acápite

h.1);

h.3) si la invitación no fuera aceptada por ninguno de los postores indicados precedentemente y si el ejecutante y el propietario del bien subastado estuvieran de acuerdo, el juzgado invitará al postor cuya oferta siga en orden de importancia aunque sea inferior al 95% de la oferta de quien devino en postor remiso, mientras no hubiera retirado aún su depósito en garantía.

Se deja sentado que sólo en el supuesto de fracasar las todas las alternativas referidas se ordenará oportunamente la realización de una nueva subasta (**art. 585 cód.proc., texto según ley 14.238, v. aut. Cit en "La subasta judicial electrónica en la provincia de Buenos Aires", pub. En LLBA2013 (octubre), 929**).

I).- INTEGRACION SALDO DE PRECIO: El saldo de precio deberá ser abonado al quinto día hábil de aprobado el remate, y a cuyo efecto el adjudicatario será notificado en la dirección electrónica bajo apercibimiento de considerarlo postor remiso (**art. 585 CPCC**). ✓

Se dispondrá automáticamente la indisponibilidad del 100 % del precio obtenido, hasta que se otorgue la escritura correspondiente o se inscriba el bien a su nombre, si se prescindiere de aquella, salvo que la demora en la realización de estos trámites le fueren imputables. ✓

Déjase constancia que la indisponibilidad no regirá respecto de los gastos de escrituración y pago de impuestos y gastos de justicia que correspondiere (**art. 581 del CPCC**).

Si no alcanzare el perfeccionamiento de la venta por culpa del postor remiso y se ordenare un nuevo remate, este último perderá todos los importes depositados y será responsable de la disminución de precio que se obtuviere en la eventual segunda subasta, de los intereses acrecidos y las costas causadas por ese motivo (**art. 585 del CPCC**).

En caso de existir más de un postor, y habiéndose declarado al vencedor en la puja como "postor remiso", se considerará vencedor al postor que hubiese realizado la segunda mejor oferta -siempre

que el mismo haya realizado la correspondiente reserva de postura-, a quien se llamará a ratificarla, siempre que la misma sea igual o superior al noventa y cinco por ciento (95%) de la oferta primera.

En caso de ratificación de la oferta, se observará el procedimiento antes previsto a cuyo fin se señalará una nueva fecha de audiencia para la adjudicación y pago de saldo de precio. En caso contrario se seguirá el procedimiento aquí descripto hasta que alguno de los oferentes ratifique su oferta.

J) COMUNIQUESE la subasta ordenada a la Seccional correspondiente Registro General de Subastas Judiciales dependiente de la Suprema Corte Provincial, una vez designado el Martillero y mediante nota electrónica de estilo.

NOTIFIQUESE mediante la remisión del presente proveído al domicilio electrónico de las partes términos del Ac. 3991 de la SCBA (v. Ac. cit., art. 11 del Reglamento para la notificación electrónica, Ac. 3845/17; art. 135 y conchs. del CPCC)

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



BESSONE Nancy Micaela
JUEZ

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^

Datos del Expediente

Carátula: DANDY MDQ SA C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION LAUDO ARBITRAL

Fecha inicio: 05/12/2024 **N° de Receptoría:** MP - 35642 - 2024 **N° de Expediente:** 129302

Estado: A Despacho

Pasos procesales:

Fecha: 02/09/2025 - Trámite: PERITO - RTA. DEL ULPIANO - (FIRMADO)

Anterior 02/09/2025 9:28:32 - PERITO - RTA. DEL ULPIANO Siguiente

REFERENCIAS

Despachado en PRUEBA PERICIAL / SE PROVEE(250700491025107789)

Fecha del Escrito 02/09/2025 09:28:31

Firmado por KRUK Santiago Enrique (20284542100) - AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE APELACIÓN

Nro. Presentación Electrónica 132807886

Presentado por KRUK Santiago Enrique

Texto del Proveído

----- Para copiar y pegar el texto seleccione desde aquí (sin incluir esta línea) -----

MAR DEL PLATA, 02-09-2025

COMUNICACION DE PERITOS DESINSACULADOS

Acuerdo N 2728. S.C.J.

Fuero : Civil y Comercial

JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL N°2

Comunico a V.S. que :

En la audiencia del día 02/09/25 Acta N 3784 result
desinsaculado para intervenir en la causa 35642/24

DANDY MDQ SA C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION LAUDO ARBITRAL
en la especialidad "SUBASTAS EN GENERAL (EXCL. LAS DE LA LEY 24.522)
el profesional cuyos datos se consignan a continuación :

Apellido y Nombres : MENDEZ MARTIN FRANCISCO

Documento : DNI : 25.265.045

Título profesional : MARTILLERO

Dom. Legal : LISBOA 288 - SANTA CLARA - (7600)MAR DEL PLATA

Tel. Legal : 223 5844420

Correo Elec. : inmobiliariacobo458@gmail.com

Domicilio Elec. : 20252650459@cma.notificaciones

----- Para copiar y pegar el texto seleccione hasta aquí (sin incluir esta línea) -----



KRUK Santiago Enrique (20284542100)
AUXILIAR LETRADO DE CÁMARA DE
APELACIÓN

[Volver al expediente](#) [Volver a la búsqueda](#) [Imprimir](#) ^

TEXTO Y DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

Usuario conectado:	MELBA Marcela Elizabeth - marcela.melba@pjba.gov.ar
Organismo:	JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 2 - MAR DEL PLATA
Carátula:	DANDY MDQ SA C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION LAUDO ARBITRAL
Número de causa:	129302
Tipo de notificación:	OFICIO RECIBIDO / SE PROVEE
Destinatarios:	marcela.melba@pjba.gov.ar, subastas-mp@jusbuenosaires.gov.ar, 20174068799@notificaciones.scba.gov.ar, 20252650459@cma.notificacione
Fecha notificación:	07/11/2025
Alta o disponibilidad	6/11/2025 14:02:59
Firma digital:	Firma válida
Firmado y Notificado por:	BESSONE Nancy Micaela. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 06/11/2025 14:02:59
Firmado por:	BESSONE Nancy Micaela. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 06/11/2025 14:02:58

DEPARTAMENTO JUDICIAL MAR DEL PLATA. JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL NRO 2. Exp. N° 129302 "DANDY MDQ SA C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION LAUDO ARBITRAL".
Objeto: informa. Rol Procesal: RSE. Fecha y hora de la presentación: 17/10/2025 13:42:11 (R).-

Mar del Plata

Agréguese el oficio contestado, téngase presente y hágase saber (art 34 del CPCC).-

Atento lo informado, se le hace saber que la cuenta bancaria en pesos abierta a nombre del juzgado resulta ser n° 6102- 027-0926188/8 y CBU 0140423827610292618880.- (art. 34 del CPCC).-

Respecto a lo solicitado con relación a la matrícula, se le hace saber que no ha sido informado por cuanto no existen datos catastrales específicos por no estar subdividido, debiendo estarse a los datos obrantes en el auto de venta de fecha 29/08/2025 (art. 34 del CPCC).-.

Y por último, con relación a informar fecha de exhibición del inmueble, toda vez que se subastan derechos y acciones, y no el bien inmueble propiamente dicho, considero innecesario proceder a la exhibición del mismo (arts. 34 y cc del CPCC). Sin perjuicio de ello, se hace constar que en autos con fecha 08/10/2025 se autorizó al Martillero Mendez a obtener fotografías del mismo para ser publicadas en el Portal de Subastas.-

Para verificar la notificación ingrese a: <https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>:

Su código de verificación es: 655SL5T4



224400491025362002

TEXTO Y DATOS DE LA NOTIFICACIÓN

Usuario conectado:	MELBA Marcela Elizabeth - marcela.melba@pjba.gov.ar
Organismo:	JUZGADO EN LO CIVIL Y COMERCIAL N° 2 - MAR DEL PLATA
Carátula:	DANDY MDQ SA C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION LAUDO ARB. TRAL
Número de causa:	129302
Tipo de notificación:	FECHA DE SUBASTA / SE PROVEE
Destinatarios:	marcela.melba@pjba.gov.ar, 20252650459@cma.notificaciones, subastas-mp@jusbuenosaires.gov.ar, 20174068799@notificaciones.scba.gov.a
Fecha notificación:	14/11/2025
Alta o disponibilidad	13/11/2025 13:58:03
Firma digital:	Firma válida
Firmado y Notificado por:	BESSONE Nancy Micaela. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma. 13/11/2025 13:58:01
Firmado por:	BESSONE Nancy Micaela. JUEZ --- Certificado Correcto. Fecha de Firma: 13/11/2025 13:58:01

DEPARTAMENTO JUDICIAL MAR DEL PLATA. JUZGADO CIVIL Y COMERCIAL NRO. 2. Exp. N° 129302 "DANDY MDQ SA C/ RAMOS NATALIA LORENA S/ EJECUCION LAUDO ARBITRAL".

Objeto: propone nuevas fechas subasta. Rol Procesal: Martillero Mendez. Fecha y hora de la presentación: 06/11/2025 16:44:51 (R).-

Mar del Plata.-

I. Atento lo manifestado por el martillero, téngase presente la documentación acompañada (*folletería y plano del inmueble*) a los fines de dar cumplimiento con el art. 26 de la Ac. 3604/12 de la SCBA.-

II.- De conformidad con lo solicitado por el Martillero interviniente fíjese como nueva fecha de inicio de la puja virtual el día 9 de Diciembre de 2025 a las 10:00 hs./finalizando el 23 de diciembre de 2025 a las 10:00 hs.- III.- Líbrense nuevos edictos por Secretaría (**art. 565 CPCC**).-

Comuníquese al Registro de Subastas Judiciales Seccional Mar del Plata y líbrense los correspondientes edictos.

IV. Asimismo, se fija el día 11/02/2025 a las 10:00hs. para la confección del Acta de Adjudicación, en presencia del Martillero, el Adjudicatario y la Actuaría, en la que deberá ser incluida la publicidad virtual y en el cuerpo del edicto ordenado (**art. 3 y 38 del Ac. 3604/12 de la SCBA**).-

Hágase saber que en forma previa a llevar a cabo dicho acto, deberá presentarse en autos boleta de depósito judicial recibo que acredite el pago de los honorarios y aportes de ley del Martillero interviniente a cargo del comprador y en el mismo acto quedará intimado para que en el término de 5 días deposite el saldo del precio bajo apercibimiento de declararlo postor remiso -*con excepción de lo ordenado en la fecha en relación a la autorización a licitar del ejecutante*- (**art. 71 de la Ley 10.973**).-

Notifíquese mediante la remisión del presente proveído al domicilio electrónico de la parte ejecutante y/o auxiliares intervinientes, en los términos del Ac. 4039 de la SCBA (**v. Ac. cit.,; art. 135 y concs. del CPCC**).-

Para verificar la notificación, y las copias de traslado si las hubiere, ingrese a:

<https://notificaciones.scba.gov.ar/verificar.aspx>

Su código de verificación es: N5933J39



236800491025388203



BOLETO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE EN CONSTRUCCION

En la Ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredón, jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires, República Argentina, a los seis días del mes de julio del año dos mil veinte; entre por una parte **Alojandro Hector ROSSI** (CUIT 20-34365795-0), argentino, nacido el 19 de noviembre de 1940, Documento Nacional de Identidad 4.365.795, divorciado, con domicilio en Paunero 3894 quien concurre en su carácter de Presidente del Directorio de la Sociedad con domicilio social en calle Corrientes número 3605 de esta ciudad denominada "**DANDY MDQ S.A.**" - (cuit30-71522135-8) existencia social, personería y facultades para este acto se acredita con el Contrato Social otorgado por escritura de fecha 2 de junio de 2014, al folio 774, pasada ante mí, cuyo testimonio se inscribe en la Dirección Provincial de Personas Jurídicas con fecha 17 de julio de 2014, en la Matricula 120375; de la cual surgen facultades suficientes para este otorgamiento en adelante también denominado "**La Vendedora**"; y por la otra doña **Natalia Lorena ROS**, argentina, nacida el 24 de marzo de 1976, de estado civil soltera, Documento Nacional de Identidad 25.112.505, domiciliada en Juana Manso número 1122, piso trece, cuatro, en adelante también denominada "**La Compradora**"; han convenido en celebrar el siguiente contrato de compra venta que se registrará por las cláusulas y condiciones que seguidamente se especificarán.-

PRIMERA:- TERRENO DONDE SE CONSTRUYE EL EDIFICIO:-

La vendedora es titular de dominio de los **TERRENOS** donde se encuentra en construcción el **EDIFICIO** que comprende los bienes objeto del presente.- Los citados están ubicados en esta ciudad, y son:- a) **LOTE CON FRENTE A LA CALLE SARMIENTO número 3259**, entre calles **GENERAL ROCA** y **SAN LORENZO**, designado en el plano especial de subdivisión que cita su título con el **NUMERO TRES-b** que es parte del lote **TRES** de la **MANZANA NUMERO OCHO**, de un plano anterior, parte de la **CHACRA NUMERO DOSCIENTOS CINCO** del plano general, compuesto de las siguientes medidas y linderos:- Diez metros ochenta y tres centímetros de frente al Sud Este por cuarenta y tres metros treinta centímetros de fondo, formando una superficie total de **CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS NOVENTA Y CUATRO DECIMETROS CUALLADOS**, linda además:- por el frente al Sud Este con calle Sarmiento; al Sud Oeste con el lote tres-a, (o sea resto del lote tres); al Nord Este con lote dos y por el Nord Oeste con parte del lote cinco.- Y conforme surge de la Cédula Catastral confeccionada por el Agrimensor Bruno Orlando Rodríguez, registrada con fecha 19/04/2016, el inmueble posee las siguientes medidas y linderos:- diez metros ochenta y tres centímetros de frente al Sud Este lindando con calle Sarmiento, cuarenta y tres metros treinta centímetros en su costado Sud Oeste lindando con parcela seis; diez metros ochenta y tres centímetros en su contrafrente lindando al Nord Oeste con parte de la parcela diez y cuarenta y tres metros treinta centímetros en su costado al Nord Este lindando con contrafrente de la parcela tres y con la parcela cuatro.- Y en el rubro informe técnico del profesional dice:- Existen diferencias de linderos y superficies entre las operaciones de mensura realizadas y los antecedentes catastrales.- Surge diferencia entre las operaciones de mensura realizadas y los antecedentes catastrales debido al emplazamiento de hechos existentes. Se incorpora formulario 903/5.- Su **NOMENCLATURA CATASTRAL** es:- Circunscripción VI; Sección D; Manzana 303d; Parcela 5.- Cuenta Corriente Catastral 16.569.- b) **LOTE CON FRENTE A LA CALLE SARMIENTO número 3201**, esquina calle **SAN LORENZO**, designado catastralmente con **LOTE CUATRO** miden en conjunto según dicho plano especial:- Cuarenta y tres metros treinta centímetros de frente al Sud Este, sobre calle Sarmiento; Treinta metros treinta y un centímetros en su otro frente al Nord Este, sobre calle San Lorenzo; Cuarenta y tres metros treinta centímetros al Nord Oeste, lindando con el lote uno-b y dos-b del plano especial o sea respectivamente los restos de los lotes uno y dos del plano primitivo; y Treinta metros treinta y un centímetros en el Sud Oeste lindando con parte del lote tres del plano primitivo. **SUPERFICIE** para cada uno de los lotes de **SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS DOS MIL CIENTO QUINCE CENTIMETROS** y en conjunto **UN MIL TRESCIENTOS DOCE METROS CUATRO MIL DOSCIENTOS TREINTA CENTIMETROS**.- **NOMENCLATURA CATASTRAL**:- Circunscripción VI; Sección D; Manzana 303-d; Parcela 4; Parrida 18123.- Todo ello con las demás circunstancias que resultan de su título inscriptos en el Registro de la Propiedad en las **Matriculas 123482 y 175.164** del partido de **GENERAL PUEYRREDON (45)**.-

SEGUNDA:- INMUEBLE:-

"La Vendedora" vende y "La Compradora" compra los bienes, que seguidamente se individualizarán, los que se ubicarán en el edificio en construcción sito en los lotes designados en la cláusula anterior, que oportunamente se afectarán a Propiedad Horizontal.- Comprende la presente operación los siguientes bienes:- a) **Primero:-** Las partes pro indivisas del terreno y las cosas comunes y el 100% del dominio de la unidad destinada a vivienda y que para su individualización se determina como **SEPTIMO PISO**, provisoriamente designado con la letra "B", el quede CINCO ambientes, con Terraza propia en el piso octavo.- b) **Segundo:-** TRES "espacios para estacionar" que estará ubicado en el Primer subsuelo y/o Segundo Subsuelo del edificio, cuya individualización lo determinarán las partes; c) DOS espacios para baulera que está ubicado en el Primer y/o segundo subsuelo de edificio, cuya individualización lo determinarán las partes.- Se deja constancia que los espacios para estacionar y los espacios para bauleras, podrán ser unidades funcionales, unidades complementarias, partes indivisas de cualquier de éstas, y/o usos exclusivos de espacios comunes.- Asimismo la parte compradora toma conocimiento que no podrá vender, ceder, locar, dar en comodato ni transferir el uso de los espacios para estacionar y las bauleras, bajo ningún tipo de contrato, a persona/s que no sean a su vez compradores por Boleto y Propietarios de Departamentos dentro del edificio.-

TERCERA:- CARACTERISTICAS:-

La unidad con destino a vivienda, constará de las características y especificaciones técnicas que se estipulan en los anexos del presente, que son parte integrante del mismo.- Las superficies exclusivas detalladas, comprenden las proporciones de muros y medianeras, superficies comunes, cubiertas y semi cubiertas y se desprenden del plano y planillas provisionales, circunstancia que La Compradora declara conocer y aceptar.- Las medidas definitivas de la unidad quedan supeditadas a lo que surja de los planos de mensura y afectación a propiedad horizontal definitivos, en concordancia que lo que se establecerá seguidamente.- Dado que el Edificio se encuentra en construcción y es a estrenar, el plano de propiedad horizontal se confeccionará en el momento oportuno, una vez finalizada la edificación y, a todos los efectos, sólo se considerarán definitivas las superficies que resulten de aquel y sean aprobadas por las autoridades competentes.- Esto implica que las medidas exhibidas en anexos del presente o afiches publicitarios pueden discrepar de las contenidas en el plano de propiedad horizontal, pues, entre otras cuestiones que las distinguen, unas incluyen el espesor de los muros, y las otras computan únicamente superficie útil.- Las partes convienen en consecuencia, que las medidas fijadas en folletería y anexos son provisionales.- Además convienen las partes que el proyecto original puede sufrir las modificaciones que imponga la marcha de la obra o la decisión de autoridades competentes. En tal sentido, La Compradora acepta que durante el transcurso de la construcción La Vendedora podrá realizar todas las modificaciones que estime necesarias o convenientes en los planos y planillas de la Unidad o en cualquier otra parte del Edificio, o en el proyecto en general, sin que sea necesario para ello solicitar ni obtener el consentimiento de la Compradora, incluso si, como consecuencia de las modificaciones que La Vendedora decidiera, se produjeran afectaciones en más o en menos, en las superficies definitivas.- Esta prerrogativa de La Vendedora no implicará facultades para alterar en forma sustancial las características de la Unidad detalladas en el plano adjunto a este Boleto.- La Compradora consiente y acepta que, bajo los términos del presente contrato: (a) no se considerarán modificaciones sustanciales aquellas que incrementen o disminuyan hasta en un ocho por ciento (8 %) la superficie de la unidad; (b) la realización por parte de La Vendedora de cualquiera de las modificaciones mencionadas en esta cláusula no podrá ser alegada por La Compradora como causal de rescisión ni dará derecho a ninguna de las partes a solicitar adecuación del precio; (c) La Vendedora hace reserva de efectuar, especialmente, las siguientes modificaciones: (c1) incorporar otra construcción o torre al proyecto, como parte integrante del mismo; (c2) crear en el transcurso de la obra o una vez finalizada la misma, bauleras y/o cocheras en espacios comunes del edificio, para ceder su uso exclusivo a propietarios del edificio.-

CUARTA:- PORCENTAJES:-

La parte proporcional de dominio en los bienes comunes correspondiente a la unidad objeto del presente contrato en relación al edificio, quedará definitivamente estable-

cida al momento de inscribirse el plano afectación a propiedad horizontal, y hasta tanto ello no ocurra, a todos los efectos legales y administrativos, incluyendo la participación en el pago de las expensas, "La Vendedora" establecerá provisoriamente un porcentaje de la/s unidad/es respecto del total de construcción.- Esta facultad se hace extensiva para el caso de habilitación parcial del edificio, en cuyo caso, se establecerá un porcentual provisorio, el que será modificado a medida que se habiliten los restantes sectores.-

QUINTA:- MODIFICACIONES INTERNAS POR PARTE DE LA COMPRADORA:-

Todas las modificaciones a las unidades que desee realizar la parte compradora deberán ser aprobadas por el Director de Obra y La Vendedora, y deberán ser abonadas antes de comenzar el trabajo, con más los honorarios correspondientes del proyecto, dirección, incorporación en los planos necesarios, y Administración. La realización de trabajos adicionales solicitados por La Compradora para su unidad producirá automáticamente la prórroga de la fecha de entrega de la posesión, en relación al trabajo solicitado, que se efectivizará cuando así lo decida la Dirección de Obra.

SEXTA:- PRECIO Y FORMA DE PAGO:- PRECIO DE VENTA:-

Se realiza esta venta por el precio total y convenido de SEISCIENTOS CUARENTA MIL DOLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES (US\$ 640.000) de los que La Compradora abona en este acto a La Vendedora, la cantidad de CIENTO SESENTA MIL DOLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES, sirviendo el presente de suficiente recibo.- Y el saldo de CUATROCIENTOS OCHENTA MIL DOLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES, será abonado por el comprador en CUATRO CUOTAS CONSECUTIVAS Y SIN INTERESES de OCHENTA MIL DOLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES cada una de las dos primeras, con vencimientos los días QUINCE DE JULIO Y QUINCE DE AGOSTO DEL CORRIENTE AÑO; y de CIENTO SESENTA MIL DOLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES cada una de las últimas dos cuotas, con vencimiento los días DIEZ DE DICIEMBRE DEL CORRIENTE AÑO, Y DIEZ DE JULIO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO.- El precio indicado incluye el Impuesto al Valor Agregado.-

SEPTIMA:- MONEDA DE PAGO:-

Los pagos pactados por medio del presente se efectuarán en dólares estadounidenses billete, renunciando expresamente el Comprador a la previsión del art. 765 del Código Civil y Comercial respecto de la facultad de liberarse de las obligaciones asumidas entregando cantidades en pesos. La moneda pactada -dólar billete estadounidense- se considera condición esencial de la celebración del presente. Manifestando el Comprador contar en su poder con la suma líquida total objeto del presente contrato, por lo que renuncia a aducir cualquier causal impeditiva del pago estrictamente en la moneda pactada, en las fechas acordadas y del modo aquí convenido. Las Partes acuerdan que el Comprador se eximirá de las obligaciones de pago a su cargo, abonando solamente en dólares estadounidenses y la efectiva entrega de dicha moneda. Asimismo, las partes hacen constar que no consideran a la imprevisión contractual como materia de orden público y la entienden perfectamente renunciable y que las prestaciones recíprocas a cumplir tienen carácter definitivo e irrevocable, quedando acordado en forma definitiva que cualesquiera fueren las circunstancias extraordinarias o imprevisibles no podrán plantear la imprevisión contractual y ello resulta indispensable para realizar el presente contrato, por lo que en virtud del principio de autonomía de la voluntad contractual, renuncian a invocarla. En caso que, debido a los controles cambiarios existentes, creados o a crearse en la República Argentina, las restricciones a la compra de divisas, o las restricciones a la transferencia de dicha divisa fuera de la República Argentina, el Comprador no pudiera efectuar un pago pendiente bajo este instrumento en dólares estadounidenses, el Comprador acuerda incondicional e irrevocablemente adquirir en la ciudad de Nueva York, de los Estados Unidos de Norteamérica, asumiendo los costos, el monto en dólares estadounidenses necesario para pagar cualquier monto pendiente de pago de acuerdo a las previsiones del presente. En caso que el procedimiento mencionado no pueda concretarse, siempre que fuere legalmente posible para el Comprador, según la ley Argentina; éste deberá entregar a la Vendedora, títulos valores del gobierno argentino que coticen en la Bolsa de Comercio de la ciudad de Nueva York, de los Estados Unidos de Norteamérica, a satisfacción de la Vendedora en una cantidad suficiente para que ésta (dependiendo del caso) adquiera en la ciudad de Nueva York de los Estados Unidos de Norteamérica, el monto en dólares estadounidenses adeudado bajo el presente contrato; o deberá adoptar cualquier proce-

dimiento necesario, a los efectos de obtener el monto en dólares estadounidenses necesario para pagar cualquier monto pendiente bajo el presente hasta que los pagos previstos aquí se efectúen en su totalidad en la moneda pactada. El Comprador, si así lo decide y la legislación Argentina lo permite, podrá efectuar pagos cancelatorios anticipados a las fechas y/o actos jurídicos previstos en este instrumento.-

OCTAVA.- TITULOS:-

Esta venta se realiza en base a títulos perfectos, bajo el régimen de Propiedad Horizontal, y comprende las partes pro indivisas proporcionales del terreno indicado y de los bienes comunes que resultarán de los planos y del reglamento de propiedad horizontal a confeccionarse de acuerdo al Código Civil y Comercial de la Nación, quedando expresamente facultada la Vendedora a redactar a su sólo criterio y sin necesidad de consulta a o conformidad de la parte cobradora, las cláusulas pertinentes, entre las cuales, a manera ejemplificativa se enuncian: destino de las unidades y de las partes del edificio, liquidación de las expensas comunes, designación del primer administrador, asambleas, quórum, mayorías, fondo común, reserva de derechos sobre partes comunes y otorgamiento de poderes especiales con facultades posturas para efectuar actos tendientes a la modificación del citado Reglamento, por situaciones de hecho existentes en el edificio, u otras circunstancias que surjan del presente, todo ello por ante el escribano público que designe la vendedora.-

NOVENA.- DESIGNACION DE ADMINISTRADOR:-

La Vendedora se reserva exclusivamente el derecho de designar ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO ya sea designando una persona física o jurídica para el cumplimiento de dicha función, por el plazo y en las condiciones establecidas en el artículo 2066 del Código Civil y Comercial de la Nación, como así también la facultad de sustitución del mismo.- En este acto y en forma irrevocable la Compradora, se notifica y acepta la designación del administrador la verificará la sociedad vendedora, ratificando en este acto todo lo actuado por la administración y/o la Vendedora, hasta el día de suscripción del presente.- La Compradora toma conocimiento y acepta que la primera Asamblea se celebrará luego del dictado del Reglamento de Propiedad, por parte de la vendedora.-

DECIMA.- FACULTADES DE LA VENDEDORA Y/O ADMINISTRADOR:-

La administradora tendrá poder amplio de administración y disposición, y podrá obligar a todos los adquirentes de la parte proporcional del inmueble ut supra descripto, con facultades amplias para celebrar todo tipo de contratos y/o actos jurídicos conducentes a su objeto y a la construcción prevista, cualquiera fuera su naturaleza, como así también abrir o cerrar cuentas bancarias, de cualquier tipo, librar y/o endosar cheques, órdenes de pago, otorgar poderes generales y/o especiales, de cualquier naturaleza para actuar ante organismos Nacionales, Provinciales y/o Municipales, como así también en cualquier repartición administrativa, revocar poderes y realizar cuantos actos fueren necesarios para el mejor cumplimiento del mandato.-

DECIMA PRIMERA.- DETALLES DE LA OBRA - PREADJUDICACION:-

Como parte de este contrato, se adjuntan los croquis de plantas, anexos y detalles de construcción que seguidamente se especifican:-

Anexo I:- Plano Planta Tipo.-

Anexo II:- Una planilla de características generales del edificio.-

La compradora recibe en este acto y firma de conformidad todos los anexos mencionados precedentemente, que han sido analizados y leídos por el mismo y dan por reproducidos íntegramente en este contrato.-

DECIMA SEGUNDA.- POSESION:-

La unidad objeto de esta compra venta será destinada exclusivamente a vivienda familiar y la entrega de la posesión del mismo se formalizará DURANTE EL MES DE julio del corriente año.- La COMPRADORA se obliga a aceptar la entrega de la posesión, aun cuando no se hubiesen finalizado otras unidades y/o las partes comunes del Edificio, siendo necesario únicamente que la unidad que adquiere se encuentre en condiciones de habitabilidad, es decir, que hubiere acceso a servicio de agua corriente, y el comprador estuviere en condiciones de contratar la instalación de servicios de luz y gas. Teniendo en cuenta la situación energética del país y siendo de público conocimiento la falta de instalaciones y conexiones de servicios por la necesidad de efectuar obras de infraestructura que permitan a las prestatarias incorporar nuevos usuarios, la Vendedora se compromete a efectuar dentro del edificio las obras e instalaciones nece-

sarías para que la conexión a los servicios sea aprobada por la respectiva Autoridad de Contralor y cada unidad esté individualmente en condiciones de recibir servicios de luz y gas.- También se obliga a presentar todos los instrumentos públicos, privados, planos, a contratar profesionales matriculados y a realizar todos los trámites necesarios para lograr dichas conexiones y aprobaciones ante la respectiva Autoridad de Contralor, pero de ningún modo se responsabiliza por las demoras o por la falta de prestación del servicio, que bajo cualquier razón invoquen las prestatarias para la efectiva conexión de los mismos.- Esta circunstancia no podrá ser invocada como causa de incumplimiento de La Vendedora y no habilitará a La Compradora a negarse a tomar posesión de la unidad adquirida.-

Será condición indispensable para que se proceda a otorgar la posesión del inmueble a favor de La Compradora que el mismo ha dicha fecha no se hallé en mora en el pago de las sumas adeudadas y pactadas en el presente contrato. A partir de La fecha en la que se transmite la posesión, quedarán a exclusivo cargo de La Compradora los correspondientes costos de expensas, impuestos municipales, rentas, obras sanitarias y los servicios de luz, gas y otros.- Si al tiempo de recibir la posesión del inmueble, las cuentas de impuestos, no estuvieran aún divididas, La Compradora abonará la parte proporcional de los mismos, las que se liquidarán por Expensas.- Asimismo y al tiempo de la Posesión, la adquirente deberá integrar a la Administración del Consorcio:- a) un porcentaje equivalente al UNO POR CIENTO del monto de la presente operación, que será destinado a FONDO DE RESERVA para gastos extraordinarios del edificio; b) un porcentaje equivalente al UNO POR CIENTO del monto de la presente operación, que será destinado a sufragar la decoración y equipamiento del Hall de entrada, plata de espacios múltiples y demás áreas comunes.- La parte compradora desde ahora toma conocimiento y acepta que una vez que tome posesión del departamento, deberá gestionar por su cuenta y cargo la instalación de los medidores de gas y energía eléctrica en su unidad; no siendo obligación del vendedor suministrarle dichos servicios; solo habiendo dado cumplimiento a la obras necesarias para poder acceder a dichos servicios. Las Partes acuerdan que el plazo previsto para la entrega de la posesión podrá prorrogarse a favor del vendedor por el plazo de 120 días, corridos, contados desde la fecha pactada para dicha entrega; en razón de distintas causas que se producen en el arte de la construcción y puedan demorar la finalización del edificio. Además dicho plazo podrá prorrogarse en casos de lluvias y sus consecuencias acorde a los promedios mensuales de los últimos 10 años tomando en cuenta los meses en que las mismas afectan el buen funcionamiento de la obra y/u otros casos de fuerza mayor, los que incluirán sin limitación alguna, huelgas, incendios, inundaciones, desabastecimiento de materiales, demoras en la obtención de todo certificado, autorización y/o permiso que sea necesario obtener a efectos de construir el Edificio de acuerdo con el Proyecto.

DECIMO TERCERA:- DERECHO DE SOBREELEVACION:-

La parte vendedora se reserva el derecho para obtener el permiso y aprobación para la construcción de mas plantas y o mas torres en superficies contiguas, aceptando La Compradora cualquier modificación que esto implique en los planos de fachada, estructura, cantidad de unidades, y demás documentación.- La obtención del permiso respectivo, será en beneficio exclusivo de La Vendedora, sin que esto otorgue derecho alguno a efectuar reclamos a La Compradora.-

DECIMO CUARTA:- MORA E INCUMPLIMIENTO:-

El incumplimiento de alguna de las partes a cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato, lo hará incurrir en mora, la que se producirá de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.- La mora será automática, y se producirá por el simple vencimiento de los plazos o el mero incumplimiento de las obligaciones, sin necesidad de interpelación judicial alguna.- En caso de incumplimiento por parte de la compradora a las obligaciones a su cargo, en especial: a) el pago del saldo de precio en las condiciones establecidas, b) la toma de posesión de las unidades objeto del presente, en tanto y en cuanto las mismas estuviesen en condiciones de habitabilidad facultara a la vendedora a su opción para: a) Declarar resuelto de pleno derecho el presente contrato con pérdida por parte de los compradores del TREINTA POR CIENTO (30%) del precio pactado, en concepto de cláusula penal compensatoria, o b) Exigir el cumplimiento del presente contrato, con más una multa diaria, en concepto de cláusula penal, por daños y perjuicios, del cero con diez por ciento

(0,10 %) del monto adeudado.- En caso de optar la parte vendedora por declarar resuelto el presente contrato y percibir la indemnización preestablecida procederá a devolver a la compradora, el importe excedente entre las sumas percibidas y la indemnización convenida, en la misma moneda recibida, dentro del plazo de diez días corridos a contar desde la fecha de la resolución.- El incumplimiento por parte de la parte vendedora de las obligaciones asumidas en virtud del presente boleto, en particular la referida al plazo de ejecución de la obra, facultará a la compradora a optar por:- a) Declarar resuelto de pleno derecho el presente contrato, en cuyo caso la vendedora deberá restituirle la totalidad de las sumas recibidas como pago total del precio, con mas un TREINTA POR CIENTO (30%) en concepto de cláusula penal compensatoria, o b) Exigir el cumplimiento del presente contrato, con más una multa diaria, en concepto de cláusula penal, por daños y perjuicios, del cero con diez por ciento (0,10 %) sobre el total del monto de la presente operación.-

DÉCIMO QUINTA:- MUERTE- INCAPACIDAD DE LA COMPRADORA:-

En el supuesto de fallecimiento de "La Compradora", si los herederos fueran más de uno, deberán unificar la representación, obligándose a dar cumplimiento a todas las obligaciones del presente contrato dentro de los 45 días de producido el deceso de La Compradora.- Si así no lo hicieren o no dieran cumplimiento a todo lo demás previsto en este contrato, La Vendedora, sin necesidad de notificación o interpelación de ninguna especie podrá dar por rescindida la presente operación, poniendo a disposición del sucesor las sumas percibidas, netas del I.V.A. ingresado, sin ningún tipo de actualización ni intereses de ningún tipo, restituyéndose las sumas abonadas en 24 cuotas mensuales, iguales y consecutivas sin interés, a partir de los 45 días de producida la resolución de este contrato, pudiendo La Vendedora, por dicho incumplimiento disponer de la/s unidad/es para la venta y/o para cualquier otro destino.-

DÉCIMO SEXTA:- CONSTITUCION EN MORA:-

La mora en el pago de las sumas dinerarias asumidas en el presente contrato, se producirá en forma automática, por el solo vencimiento de los plazos, sin necesidad de notificación extrajudicial o judicial alguna. Las sumas impagas devengarán un interés punitorio equivalente al de las Tasas activas que cobra el Banco de la Nación Argentina 30 días, vigentes al momento del pago. El importe total de los intereses devengados por la mora deberá ser abonado en forma conjunta con el pago del saldo de precio.-

DÉCIMO SEPTIMA:- RECLAMO JUDICIAL:-

En el supuesto de reclamar el cumplimiento de lo adeudado por la Compradora mediante el cobro judicial, la misma se ejercitará por la vía del cobro, trámite ejecutivo, en razón de tratarse de una deuda líquida, cierta y exigible en dinero, conforme lo estatuido en el art. 442 del C.P.C.C., renunciando el deudor a oponer excepciones que no sean las de pago parcial o total debidamente documentado, recusar sin expresión de causa al Juez interviniente, renunciando también a interponer el recurso de apelación contra la sentencia condenatoria que se dictare en su contra.-

DÉCIMO OCTAVA:- OBLIGACION DE COLABORACION:-

En razón de que el inmueble sobre el que se asentará la construcción será afectado al régimen de propiedad horizontal, previa presentación ante la Municipalidad del Partido de General Pueyrredón de los planos pertinentes, y adjudicadas las unidades a cada uno de los adquirentes, éstos se obligan a requerimiento de la Administración y/o de la empresa constructora a firmar la totalidad de la documentación tendiente a dichos fines, como asimismo a pagar la parte de gastos, sellados, honorarios en la proporción que les correspondiera y que resultare de los planos definitivos de propiedad horizontal.-

DÉCIMO NOVENA:- ESCRIBANO PUBLICO. PLANOS REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:-

El Reglamento de Propiedad y Administración será redactado conforme a derecho y otorgado por La Vendedora y La Compradora se obliga a aceptarlo, en todos sus términos como así la nomenclatura, medidas, superficies y porcentual que se le otorgue a la/s Unidad/es en el Plano de Mensura y Subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal. Los gastos que demande la confección y redacción del citado Reglamento así como los planos correspondientes, serán abonados por La Compradora en la proporción que corresponda a la/s unidad/es. La escritura traslativa de dominio se otorgará por ante el Escribano que designe La Vendedora, una vez otorgado el Reglamento de Propiedad y Administración y/o en forma simultánea al mismo; la cual se formalizará dentro de los

ciento ochenta días corridos contados desde la entrega de la posesión, siendo los sellados, impuestos, gastos y honorarios, de la compra venta, y de la parte proporcional del Reglamento de Propiedad y Plano de Propiedad Horizontal, soportados por La Compradora en su totalidad, con excepción del impuesto a las Ganancias, el que será asumido por La Vendedora.- La Vendedora se reserva el derecho de designación del Administrador para que se desempeñe durante el plazo previsto en el artículo 2066 del Código Civil y Comercial de la Nación.- La parte compradora asume la obligación de comparecer a otorgar la escritura traslativa de dominio en oportunidad de ser citada por la vendedora, y en caso de incumplimiento a dicho deber, se le aplicará una multa de 100 dólares por cada día de retraso.-

VIGESIMO: CESION DE ESTE CONTRATO:-

Los derechos y obligaciones emergentes de este contrato, podrán ser cedidos a otros condóminos o a terceros, siendo necesaria la conformidad previa y expresa de La Vendedora. La cesión solo será eficaz si se comunica, por medio fehaciente, a La Vendedora con 15 días de anticipación, el monto dinerario de la probable cesión.- Las partes contratantes pactan que a igual precio ofrecido por el cesionario, "La Vendedora" tendrá preferencia por la compra de la unidad, objeto de la cesión inmobiliaria.- La cesión deberá instrumentarse de acuerdo a un modelo de cesión que entregará la vendedora.-

VIGESIMO PRIMERA:- MEDIANERAS:-

La Vendedora se reserva el derecho de propiedad sobre las medianeras y por ende el usufructo de las mismas por el término de ley.- La Compradora toma conocimiento, que La Vendedora se reserva los derechos de sobre elevación, publicidad en aire y luz, medianeras, y comercialización de dichos espacios, ya sea con la instalación de carteles, antenas, u otros medios o sistemas.-

VIGESIMO SEGUNDA:- SELLADO:-

El Sellado del presente contrato y la certificación notarial será a cargo exclusivo de La Compradora, tanto en los honorarios como en los sellados y gastos pertinentes. Queda expresamente convenido que en caso que ocurrieren cambios en la carga tributaria descripta, ya sea modificación de alícuotas o de exenciones, creación de nuevos tributos o derogación de tributos existentes, o cualquier otro cambio en la normativa que resulte en modificaciones de las sumas a pagar, la diferencia será a cargo de La Compradora en caso que sea en más, y a su favor en caso que la nueva carga tributaria total fuere menor que la prevista.-

VIGESIMO TERCERA:- IMPUESTOS:-

Se deja constancia que se encuentra a cargo exclusivo de La Compradora además del I.V.A. que es el único que se encuentra incluido en el precio de venta, todo otro impuestos nacionales y/o provinciales y/o municipales existentes o a crearse, que graven o gravasen la presente operación de compra venta inmobiliaria, los que deberán ser abonados por ésta al momento de registrarse los pagos, la entrega de la tenencia, posesión y/o escrituración cual fuere primera y en los términos y condiciones que fije la legislación tributaria aplicable.-

VIGESIMO CUARTA:- DEMERAS ADMINISTRATIVAS:-

Las partes dejan expresa constancia que no configurará causal de incumplimiento, el retardo en el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio originado en cuestiones de índole administrativa y/ o registral con relación a la registración del Plano de Propiedad Horizontal, ajenas a la parte vendedora.-

VIGESIMO QUINTA: MEDIDAS CAUTELARES:-

Las partes convienen que para el supuesto que La Compradora inicie acción judicial contra La Vendedora, con motivo del presente contrato, esta última a los fines de evitar cualquier tipo de medida cautelar que ponga en peligro la libre disponibilidad de las unidades funcionales construidas, podrá dar a embargo la suma que hubiere sido a esa fecha pagada por La Compradora con más un 20% de dicho importe para cubrir los eventuales gastos de juicio. Mediante dicho depósito a embargo La Compradora renuncia irrevocablemente a trazar la libre disposición de las demás unidades que se compone el edificio, no pudiendo por ello solicitar anotaciones de embargo, litis, inhibiciones ni medida precautoria alguna que pueda afectar la libre disponibilidad de dichas unidades ajenas al litigio.- Queda debidamente especificado que en el supuesto de efectuarse la sustitución de la cautelar por parte de La vendedora dicho accionar eximirá

VIGESIMO SEXTA:- PREHORIZONTALIDAD.- INSCRIPCION DE BOLETO.- En relación al artículo 2071 del Código Civil y Comercial de la Nación: La Compradora exige expresamente a la vendedora de constituir el seguro de referencia y para el caso de contratarlo, acepta expresamente que los costos proporcionales del mismo sean a su exclusivo cargo, asumiendo La Compradora la obligación de pago.-

Las partes también desean dejar constancia que a los efectos previstos en el artículo 1170 del Código Civil y Comercial de la Nación, han consensuado que será publicidad suficiente, la que emerge de la posesión, pues declinan de inscribir el presente en el Registro respectivo.-

VIGESIMO SEPTIMA:- Ambas partes están en un todo de acuerdo en formalizar el presente CONTRATO bajo ningún punto vista es considerado un contrato preliminar o promesa de contrato, regulado por el artículo 994 del Código Civil y Comercial de la Nación; reconociendo ambas partes que es un CONTRATO DE COMPRAVENTA, conforme lo prevé el artículo 1123 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación, y en especial el 1170 y 1171 del mismo ordenamiento.-

VIGESIMO NOVENA.- COMISION:- La compradora reconoce a la firm. "Dumbledore" la comision pactada de DIECIOCHO MIL DOLARES BILLETES ESTADOUNIDENSES, qu se abona en este acto.- En un todo conforme con lo estipulado se firman tres ejemplars de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados al comienzo del presente.-

MAR DEL PLATA, octubre 28 de 2020. Por la presente se deja constancia que se han abonado las dos cuotas con vencimiento 15 de Julio y 15 de Agosto de este año, de Ciento Sesenta mil dólares billetes estadounidenses cada una de ellas, sirviendo el presente de suficiente recibo; dejando constancia que se encuentra abonado el cincuenta por ciento del precio de compra.- CONSTE.- Enmendado: "de Ciento Sesenta mil", vale.-