

**SOLICITO EL PLAZO DEL ART 29
CONTESTA DEMANDA
RECONVENGO POR ESCRITURACIÓN Y DAÑOS Y PERJUICIOS.**

Señor Juez:

Lucas Horacio Nuarte, abogado, inscripto en la matrícula 9931, me presento por José Manuel Hilario Flores en los autos N° 32282 caratulados **ADARO CORNELIA OLGA C/ FLORES JOSE MANUEL HILARIO P / ACCIÓN REIVINDICATORIA**, denunció en este momento el correo electrónico lucasnuarte@gmail.com teléfonos 02622404852 02622568711 y constituyo domicilio legal en Calle Echeverría N° 211, Tunuyan; Mendoza; ante V.S. comparezco y digo:

I. PERSONERÍA

Es como solicito el plazo del art 29 del código procesal civil de Mendoza para acreditar personería invocada.

II. OBJETO

En tiempo y forma, vengo a Contestar la Demanda instaurada por el actor, solicitando que la misma sea rechazada en todas sus partes y reconvengo con demanda de escrituración y daños y perjuicios.

III. HECHOS DE LA DEMANDA

Conforme el art. 161 del Código de Procedimientos de la Provincia de Mendoza, formulo las siguientes manifestaciones respecto de los hechos de la demanda:

a) Reconoce los siguientes hechos:

I - Reconoce mi cliente la carta documento enviada por el Sr José Flores el día 16 de enero del 2021 hacia la Sra. Olga Cornelia Adaro.

b) Niega los siguientes hechos:

I -Niega el Sr Flores que la señora Adaro ejerza la posesión efectiva real del inmueble en cuestión del momento que celebramos el contrato de compra venta.

II -Niega el Sr Flores que haya firmado algún contrato de alquiler con la Señora Cornelia Olga Adaro.

III -Niega el Sr Flores haber tenido algún contrato verbal con la Señora Cornelia Olga Adaro.

IV- Niega el Sr Flores haber utilizado la luz de la Sra. Moya

V- Niega el Sr Flores que el inmueble le pertenezca a la Sra. Adaro Olga Cornelia.

VI- Niega mi cliente el Sr José Flores que este usurpando el inmueble.

VII- Niega el Sr Pablo Flores haya reconocido a la Sra. Olga Adaro como locadora.

VIII- Niega el Sr Flores ser titular del Número de celular 2622360352 y menos aún haber tenido intercambio comunicativo con el celular de la Sra. Olga Cornelia Adaro.

IV. HECHOS DE LA CONTESTACIÓN

Atento que el día once del mes de diciembre del dos mil trece celebros mi cliente un contrato de compra venta con la señora Olga Cornelia Adaro y fueron a certificar la firma a la escribanía de la escribana Cecilia Andrea Carletti y luego la señora se comprometió de palabra a escriturar lo más rápido posible. Mi cliente se apersono en el domicilio de la señora Adaro pero nunca la encontró y las personas que lo atendieron en el domicilio declararon que vivía en otro domicilio diferente al que manifestó en contrato de compra venta. Le decían que la señora no vivía más ahí y como no podía ubicarla a la señora para que pudiera escriturar, durante todo este tiempo desde que le vendió hasta la fecha ha esperado que le escriturara, pero veo que la intención de la señora no es escriturarle sino todo lo contrario, negar la venta y desalojarlo al Señor Flores. Considerando que la señora Adaro por no escriturar al Sr Flores no ha podido habilitar el negocio y la señora Adaro ha sacado el medidor de gas y el medidor de electricidad razón por lo cual le ha causado a mi cliente un daño patrimonial grande, donde el Sr flores tuvo que salir a alquilar en otro lugar para poner el negocio de comida que invirtió junto con la compra del lugar a la Sra. Adaro. Razón por lo cual el Sr Flores se perjudico económicamente por los artugios de mala fe hacia el Sr José Flores , y no tan solo lo ha embarcado en

perjudicarlo en un daño patrimonial sino también lo entusiasmo en el año 2018 específicamente, en el mes de septiembre la señora Adaro se apersono al domicilio de la calle roca y mitre y se entrevistó con el Sr Pablo Flores, y la Sr Adaro se comprometió en escriturarle pero manifestó y le solicito al Sr flores un dinero para poder hacer los planos de mensura y pagar la escritura. El sr. Flores le entrego un monto total de veinticinco mil pesos \$ 25000 en cheque que fueron dos cheques del banco francés que son la misma numeración del recibo que presenta la Sra. Adaro de una empresa de servicios fúnebre, haciendo una historia ridícula en la demanda diciendo que por cargo de culpa el Sr Flores dio los cheque para pagar los gasto funerarios del señor Porcel esposo de la Sra. Adaro ,todo este relato es falaz.

V. DERECHO

Fundo la presente contestación de la demanda en la norma del art. 2249 del CCCN atento que la Sra Olga Cornelia Adaro No tiene al momento de la demanda acción real.

VI. OFRECIMIENTO DE LA PRUEBA DOCUMENTAL

- Contrato de compra venta certificado por la escribana Cecilia Andrea Carleti (EN CASO QUE NIEGUE DICHO INSTRUMENTO, SOLICITO A USIA LADESIGNACION DE UN PERITO CALIGRAFO PARA CONSTATAACION DE SU AUTENCIADAD)

-DNI de José Manuel Hilario Flores

VII. OFRECIMIENTO DE MEDIOS PROBATORIOS DE LA ACTORA

Especialmente manifiesto desinterés en la prueba pericial ofrecida por la actora y el alcance de la prueba de informes.

VIII. RECONVIENE

Atento los hechos expuestos en el acápite anterior, vengo a reconvenir a la actora por escrituración y daño y perjuicio conforme al art 162.

Por expresa disposición de mi mandante el **Sr José Manuel Hilario Flores** DNI 24.900.361, estado civil divorciado, nacionalidad Argentina, profesión comerciante, vengo por la presente a instaurar demanda de escrituración y daño y perjuicio contra la **Sra. Cornelia Olga Adaro de Porcel** DNI 3.057.438 con domicilio denunciado en el contrato de compra venta en Calle Curupayti N° 1744 de Jesús Nazareno, Departamento de Guaymallen, Provincia de Mendoza, acreditaré personería conforme al **punto I**. Adonde solicito que se lo notifique con el traslado de la contestación de la Demanda del expediente N° 32.282, a que me escriture el inmueble inscripto en Asiento N° 34890 fojas 253 tomo 35 de Tunuyan Matricula N°431586, con más la suma de \$ 2.500.000 dos millones quinientos mil pesos, en concepto de daños y perjuicios, o lo que en más o en menos resulte de la prueba que se realice, con más sus intereses, depreciación monetaria y costas.

IX. HECHOS DE LO RECONVENIDO

Mi poderdante es adquirente del inmueble sito en la calle Roca y calle Mitre, de la Ciudad de Tunuyan, Mendoza cuya titularidad de dominio aún permanece en cabeza del vendedor demandado Sra. Olga Cornelia Adaro.

Se adjunta ejemplar del correspondiente boleto de compraventa respecto del inmueble mencionado, que ha sido suscripto por Jose Manuel Hilario Flores y Olga Cornelia Adaro el día 11 de diciembre del 2013.

En el acto de su celebración, mi representado abonó la suma de \$ 120000 ciento veinte mil pesos y ambas partes quedaron comprometidas a concurrir en día y hora a designar por el escribano interviniente, Cecilia André Carletti, con estudio en la calle republica del Líbano, de esta ciudad, para el otorgamiento de la correspondiente escritura de dominio a favor de mi mandante.

La Sra. Adaro se comprometió en forma verbal a firmar la escritura en el mes de febrero del año 2014 .Llego la fecha indicada y la Sra. Adaro nunca se contactó con el Sr flores y fue al domicilio denunciado en el contrato de compra venta y nunca la encontró en su domicilio, y tampoco la Sra. Adaro, por su parte, no brindó explicación alguna de su compromiso para escriturar.

Ante la imposibilidad de obtener una respuesta concreta de su parte, a la Sra. Adaro, se le envió la siguiente carta documento el día 16/01/2021 cuando le mandó una carta documento CD 043066110: en el cual se contesta de la siguiente forma.

“rechazo carta documento CD 043066110 por ser maliciosa, falaz e improcedente, ya que me vendió en el año 2013 la propiedad que poseo con un negocio de comida, la venta fue cancelada en su totalidad y usted hasta el momento no ha querido escriturarme. Atento que usted quiere negar la venta que pactamos e iniciar un proceso de desalojo indebido, notifico he intimo que iniciare acciones judiciales por daños y perjuicios. **Aclaro que la fecha es 2013 no como sale en la carta documento por un error de tipeo se puso 2016**

El demandado, con la intimación enviada, quedó debidamente constituido en mora, tanto para el cumplimiento de su obligación de escriturar.

Se acompaña la mencionada carta documento, con su correspondiente talón de recepción firmado por el demandado.

Ante tal actitud, mi mandante se vio obligado a iniciar la pertinente acción judicial.

En virtud de todo lo expuesto, solicito se condene al demandado a otorgar la escritura pública a favor de mi mandante, bajo apercibimiento de que si no cumpliere dentro del plazo fijado, el juez la suscribirá por él y a su costa, conforme lo prescribe el CPCCyT.

X. DAÑOS Y PERJUICIOS

Como consecuencia del incumplimiento contractual, La Sra. Olga Cornelia Adaro ha ocasionado a mi mandante daños y perjuicios de diversa índole, cuyo resarcimiento ahora se reclama:

a) Daño moral y psicológico en el mes de agosto del año 2014 al ver tal situación mi mandante ha padecido por el stress pos generalizado que le ocasionado el no poder escriturar daño en la salud perjudicando al trato comercial que un comerciante necesita hacer en forma cotidiana, razón por lo cual tuvo que delegar el giro de su negocio a su pareja actual la Sra. Verónica Martínez, donde en estos momentos la licenciada Lucia Pons está haciendo un tratamiento para poder sanar al Sr José Flores y su grupo familiar. Se reclama la suma de \$ 250000.

b) Daño emergente Mi mandante adquirió el inmueble que motiva esta causa para poner un negocio de comida, y ante la negativa del vendedor a entregarle la escritura no ha podido regularizar su negocio ante el municipio para obtener la habilitaciones correspondiente, y debió alquilar de urgencia un lugar precario para poner un negocio de comida, con todos los inconvenientes que son de imaginar, sumado al dispendio económico que ello representa. Se reclama la suma de \$ 1728000. Que surge de los alquileres que ha pagado del 2014 a la fecha mas actualización del coeficiente inflacionario, alquileres que se han pagado a la Sociedad Anonima Maul, se adjunta el contrato de alquiler

El total de lo reclamado por los conceptos expresados asciende a un total de \$ 1978000, o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse oportunamente en estos autos.

XI. OFRECIMIENTO DE PRUEBA

A fin de acreditar los hechos expuestos, ofrezco la siguiente prueba:

a) Documental

1-Carta documento n°889137605.

2-Boleto de compraventa

3-Contrato de locación del local comercial para acreditar los daños reclamados.

4-Presupuesto del costo del tratamiento de la Licenciada Lucia Pons Varga.

5- DNI del señor José Manuel Hilario Flores.

b) Confesional

Se cite a absolver posiciones al demandado Sra. Olga Cornelia Adaro a tenor del pliego que oportunamente se acompañará.

c) Testimonial

Se cite a las siguientes personas a declarar como testigos, a tenor del interrogatorio que oportunamente se acompañará, que depondrán respecto de las circunstancias y los hechos expuestos en el presente, así como sobre las condiciones personales del actor

Sr Abel Guerra DNI 22815532 con domicilio en colonia las rosas ruta 92 a 200 metros del club independientes Colonia las Rosas, Tunuyan lado norte, de profesión pintor.

Sr José Luis Amendola DNI 21.378.561 con domicilio en republica de Siria y Alem de profesión comerciante.

Sra. Verónica Martínez DNI 26.925.725 con domicilio en calle roca y mitre, Tunuyan.

Sr Federico Agnello DNI 38.306.503 como presidente de Maul SA, con domicilio en ruta 40 KM 48 s/n Tunuyan Mendoza

d) Informativa

I- Subsidiariamente, para el caso de desconocimiento del demandado del intercambio telegráfico, solicito se libre oficio a Correo Argentino SA a fin de que informe sobre la autenticidad de la pieza que se adjunta, así como los datos de emisión y recepción de la misma por el demandado (solicitar también, en su caso, el libramiento de otros oficios de informes para acreditar los daños reclamados).

II- También en forma subsidiaria, para el caso de desconocimiento por el demandado de su firma en el boleto de compraventa acompañado, solito se oficie a la escribana Cecilia Carleti para que remita al juzgado la actuación de FS N° 76995 para que determine su pertenencia.

e) Pericial psicológica

Se designe perito licenciado en Psicología, único de oficio, a fin de que evalúe el estado psíquico de mi mandante y de su grupo familiar, dictaminando sobre los siguientes puntos de pericia. Si mi mandante se encuentra con síntomas de stress pos generalizado y su origen.

g) Pericial contable

Se designe perito contador, único de oficio, a fin de que luego de examinar los contratos de locación y sus actualizaciones corresponde a lo reclamado.

XII. EMBARGO PREVENTIVO

Atento lo dispuesto por el CPCC y T de Mendoza, que autoriza al adquirente – cuando se demandare el cumplimiento de un contrato de compraventa y el derecho fuese verosímil a requerir el embargo del bien, atento las constancias de autos y el peligro en la demora, solicito se asegure el estado registral del inmueble adquirido por mi poderdante decretando el pertinente embargo preventivo o en su defecto anotación de la Litis en el registro de la propiedad.

Esta parte ofrece previa caución juratoria de responder por eventuales daños y perjuicios que la cautelar pudiera ocasionarle al demandado, y deja constancia que el letrado firmante del presente está facultado en forma suficiente para su otorgamiento ante V.S., atento el contenido del poder otorgado por el actor.

Está autorizado a diligenciar el oficio y firmar las minutas de estilo, el Abogado Lucas Horacio Nuarte Matrícula 9931 o la persona que este designe.

XIII. COMPETENCIA

Se deja constancia que V.S. es competente para conocer en estas actuaciones en cuanto el contrato debió cumplirse atento a lo estipulado en el CPCCyT Mendoza.

XIV. DERECHO

Fundo el derecho que me asiste en lo normado por los arts , 285, 724, 730, 731, 777, 897, 957, 958, 959, 1018, 1027, 1380, 1741, del Código Civil y Comercial de la Nación, texto ley 26.994 .

XV. PETICIÓN

Por lo expuesto de V.S. solicito:

a) Me tenga por presentado, domiciliado y el carácter que invoco, se me acuerde la participación que por derecho corresponda.

b) Tenga S.S. por Contestada la Demanda en tiempo y forma

c) Se agregue la documental acompañada. Y por ofrecida la restante.

d) Oportunamente se haga lugar a las oposiciones formuladas y se rechace la demanda con expresa imposición de costas.

e) Se corra traslado de la Reconvención por el término y bajo apercibimiento de ley.

f) Se ordene trabar el embargo preventivo solicitado en el punto XII.

g) Oportunamente, se dicte sentencia condenándose al demandado a escriturar a favor del actor el inmueble objeto de litis, bajo apercibimiento de hacerlo V.S. en subsidio de aquel y a su costa, y a hacer íntegro pago al actor de la suma reclamada en concepto de daños y perjuicios, o lo que en más o en menos resulte de la prueba a producirse, con más sus intereses, actualización monetaria y costas

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the printed name.

LUCAS FORCACIO NUARTE
MATRICULA 9931

Proveer de conformidad.
SERÁ JUSTICIA.



CARTA DOCUMENTO

REMITENTE

FLORES JOSE MIGUEL HILARIO

DOMICILIO

CÓDIGO POSTAL 5560

LOCALIDAD TUNARAN

PROVINCIA MENDOZA

DESTINATARIO

ADARO CORNELIA OLGA

DOMICILIO

CÓDIGO POSTAL 5523

GUAYMALLEN JESUS NAZARENO

GUAYMALLEN

MENDOZA

Rechazo carta documento CD043066110 por ser maliciosa, falaz e improcedente, ya que usted me vendió en el año 2016 la propiedad que poseo con un negocio de comida, la venta fue cancelada en su totalidad y usted hasta el momento no ha querido escriturarme. Atento que usted quiere negar la venta que pactamos e iniciar un proceso de desalojo indebido, notifico he intimo que iniciare acciones judiciales por daños y perjuicios.

Tunuyan 16/01/2020

Debe por aquí

Jose Flores

24900361



Romina Morales
Leg N 122137
Correo Argentino

0012086101

Propuesto para que sea presentado
a persona interesada que el
tratamiento grupal para obse-
sion y tratar al señor Jose
Gros de stress por trauma
y sea su algun integrante del
grupo familiar en este obse-
sion. Si presupuesto en
descuento envenente mil
pesos \$ 250000

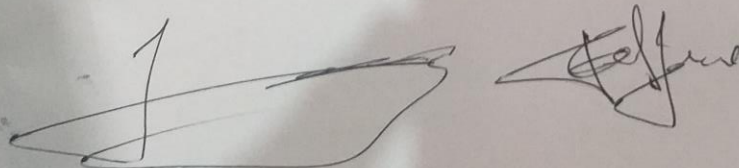
Lucas Rojas
MAT 4133

CONTRATO DE LOCACIÓN

Entre el Sra. Federico Agnello, DNI 38306503, ruta cuarenta Kilometro KM 48 S/n localidad el puente del rio, Tunuyan, Mendoza quienes manifiesta hacerlo en representación y en sus carácter de presidente respectivamente de MAUL S.A CUIT N° 33-71088429-9 con domicilio social en Ruta cuarenta KM 48 S/n Tunuyan, Mendoza, en adelante EL LOCADOR, por una parte y por la otra el Señor José Manuel Hilario Flores, DNI 24.900.361 con domicilio en la Propiedad Locada ruta nacional 40 S/n, distrito el totoral, departamento de Tunuyan Provincia de Mendoza, en adelante, EL LOCATARIO, convienen en celebrar el presente contrato, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones en un todo de acuerdo a lo estipulado por los artículos del Código Civil de la Nación:

PRIMERA: EL LOCADOR en su carácter de propietario del inmueble ubicado en la ruta nacional 40 S/n, distrito el totoral, departamento de Tunuyan Provincia de Mendoza consta de una superficie total de mil ocho metros cuadrados con noventa y dos decímetros cuadrados, (1.008,92) e inscrita en el registro Público de la propiedad inmuebles bajo la matricula número 237.317/15 de folio real patrón de renta número..... El mismo posee una casa, un galpón y se entrega en perfecto estado de uso y de habitabilidad, manifestando la parte locataria que conoce el mismo por haberlo visitado con anterioridad a este acto (solamente da en locación la casa y una parte del terreno y se le notifica que el otro locatario es Lucas Torres que ocupara el Galpón).

SEGUNDA: El término de duración del presente contrato se estipula en VEINTICUATRO (24) MESES contados a partir del día 03 de febrero de 2014 siendo su vencimiento consecuentemente el día 22 de diciembre 2016, fecha en que el LOCATARIO debe restituir el inmueble al LOCADOR, totalmente libre de cosas y/o personas que de él dependan o puestas por él, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, en las mismas buenas condiciones en que lo recibe en este acto.



TERCERA: El precio de la locación se fija de común acuerdo entre las partes en la suma de PESOS SEIS MIL (\$ 8.000,00) para cada SEMESTRE de alquiler durante el primer año, y a partir de los siguientes semestres, el alquiler se va actualizar según el índice que establezca el índice de inflación que van a hacer PESOS a determinar. Las partes dejan expresa constancia que de existir un proceso inflacionario que torne desproporcionado el canon locativo acordado, se comprometen a ajustar su monto de común acuerdo en forma equitativa.

CUARTA: Los alquileres deben ser abonados de 01 (uno) al 10 (diez) de cada mes, por adelantado y en efectivo en el domicilio del LOCADOR, o donde ésta comunique fehacientemente en el futuro, sin necesidad de requerimiento alguno.

QUINTA: El precio de la locación se pacta por períodos enteros de un mes y, aun cuando EL LOCATARIO hiciere abandono del arriendo antes de cumplido un periodo mensual, deberá igualmente abonar el periodo completo del mes.

SEXTA: La falta de pago del alquiler, por dos períodos consecutivos, da derecho al LOCADOR a demandar el desalojo del bien locado, previa intimación a regularizar por quince días, conforme lo disponen los arts. Código Civil. Una vez transcurrido dicho plazo sin que EL LOCATARIO abone el total adeudado y acordado, el LOCADOR tiene acción ejecutiva para su cobro, conforme art. 1208 del citado código.

SÉPTIMA: EL LOCATARIO no puede efectuar innovación alguna ni alteraciones del inmueble sin el consentimiento expreso y escrito del LOCADOR. Si así lo hace, sin perjuicio de las responsabilidades derivadas de su incumplimiento, el LOCADOR, puede a su libre opción: a) exigir la restitución al estado primitivo a costa del LOCATARIO; b) dejar las mejoras a beneficio de la propiedad sin que por ello tenga que abonar indemnización alguna.

OCTAVA: EL LOCATARIO arrienda el inmueble para su vivienda personal, no pudiendo darle otro destino, bajo pena de rescisión de esta contrata-

ción. Bajo idéntica penalidad, le queda prohibido al LOCATARIO ceder el presente contrato, a título oneroso o gratuito, subarrendar o darlo en comodato.

NOVENA: EL LOCATARIO declara conocer el Reglamento de Copropiedad y Administración que regula la vida interna del inmueble, el cual acepta (*Opcional: queda perfectamente determinado que se encuentra prohibido tener animales en la unidad arrendada*).

DÉCIMA: EL LOCATARIO se compromete a devolver el inmueble, a la finalización del plazo contractual, libre de ocupantes y efectos, en buen estado de uso y conservación debiendo abonar al LOCADOR el importe de los objetos que faltaren, o estuviesen rotos y los deterioros ocasionados, salvo los que resultaren de la acción del tiempo. La unidad habitacional se entrega con: (*incluir inventario de muebles en caso de entregarse amueblado total o parcialmente*) todo en perfecto estado de conservación y funcionamiento.

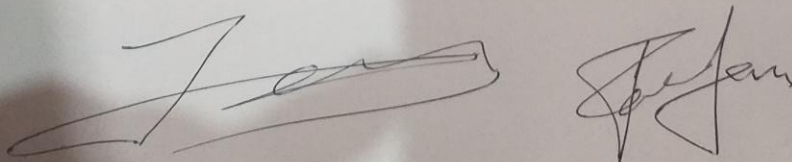
DÉCIMA PRIMERA: EL LOCATARIO presta desde ya conformidad para que EL LOCADOR o su representante, se constituyan en el bien locado a efectos de constatar el estado del mismo, siempre que dicha concurrencia se lleve a cabo en horario diurno y previo aviso al LOCATARIO.

DÉCIMA SEGUNDA: El incumplimiento por parte del LOCATARIO de cualquiera de las obligaciones aquí asumidas otorga derecho al LOCADOR a resolver el presente y requerir el desalojo.

DÉCIMA TERCERA: EL LOCADOR no responde por daños y perjuicios que eventualmente pueda sufrir EL LOCATARIO dentro del inmueble, por cualquier causa que fuere, tanto por fuerza mayor, caso fortuito o actos de terceros. En caso de concretarse algunos de dichos supuestos, EL LOCATARIO no puede suspender el pago del alquiler.

DÉCIMA CUARTA: Son a cargo del LOCATARIO y también forman parte del precio de la locación (conjuntamente con lo estipulado en la cláusula tercera) el pago de los servicios de la unidad locada.

DÉCIMA QUINTA: Las partes acuerdan la mora automática para los supuestos de incumplimiento de las obligaciones que EL LOCATARIO y sus



FIADORES asumen en el presente, la que se producirá de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.- El incumplimiento por parte del LOCATARIO al pago de los alquileres como así también de cualquier otra obligación a su cargo en este contrato, otorga derecho al LOCADOR a cobrar un interés punitivo y compensatorio por mora diario equivalente al que cobra el Banco de la Nación Argentina, para sus giros en descubierto sobre los montos adeudados, contándose dicho interés desde el 1º día de cada mes en el que el LOCATARIO haya incurrido en mora. Para el caso del pago del canon locativo establecido en el presente, el interés corre a partir del día primero (1) de cada mes ya que esa es la fecha en la cual se devenga el alquiler. Por lo tanto, aún cuando el mismo puede pagarse hasta el día cinco de cada mes, la fecha desde la cual se devengan intereses es el primer día de cada mes. Asimismo, el atraso en el pago de las obligaciones emergentes del presente, faculta al LOCADOR a cobrar una suma equivalente al doce por ciento (12%,) diario sobre las sumas adeudadas, en concepto de CLÁUSULA PENAL. El locador puede negarse a recibir cualquiera de estas obligaciones sin el pago conjunto de la penalidad establecida.


DECIMA SEXTA: Transcurridos los seis primeros meses de vigencia del presente, el LOCATARIO puede rescindir anticipadamente la locación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al LOCADOR con una antelación mínima de sesenta (60) días corridos de la fecha de restitución del inmueble locado. Asimismo, deberá permitir el ingreso de pretensores locatarios al inmueble, todos los días en horas diurnas, pactándose expresamente que, de hacerse entrega de las llaves sin dar estricto cumplimiento con lo pactado, EL LOCATARIO abonará los arriendos que correspondan hasta que la unidad sea nuevamente alquilada, o bien hasta completar los sesenta días establecidos. EL LOCATARIO, en caso rescisión anticipada en el primer año de vigencia de la relación locativa, debe abonar al LOCADOR en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la

unidad, y la de sólo un mes si la opción se ejercita cumplido dicho plazo. También en caso de vencimiento y quiera seguir alquilando se renovara en forma tácita y con un aumento del 20 por ciento del precio inicialmente estipulado .

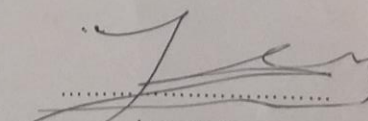
DECIMA SEPTIMA: Para todos los efectos del presente, se constituyen domicilios especiales en: EL LOCADOR, ruta 40 KM 48 de la localidad de Tunuyan , mendoza, EL LOCATARIO, en la unidad locada, donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que se cursen, tanto judiciales como extrajudiciales.

DECIMA OCTAVA: Ante un conflicto o divergencia, derivado del presente contrato, las partes y los fiadores acuerdan someterse obligatoriamente a una instancia de mediación, ya sea oficial o privada, a fin de encontrar una solución por sí mismos en forma ágil y económica, y se obligan a concurrir a una primera audiencia. A falta de acuerdo en mediación, deciden someterse a la jurisdicción y competencia de los Tribunales Ordinarios Civiles de la 4 circunscripción Judicial de Mendoza, con renuncia expresa de todo otro fuero y/o jurisdicción que, eventualmente les pudiere corresponder. En caso de proceso judicial, tanto EL LOCATARIO , renuncian a recusar sin causa al magistrado que eventualmente intervenga en el diferendo y, para el caso de cobro ejecutivo de alquileres, renuncian a oponer otra excepción como no sea la de pago total documentado.

En prueba de conformidad se firman TRES ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la ciudad de Tunuyan a los 3 días de febrero de dos mil catorce.



.....
Locador



.....
Locatario



REPUBLICA ARGENTINA - MERCOSUR
REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS
MINISTERIO DEL INTERIOR Y TRANSPORTE

Apellido / Surname
FLORES

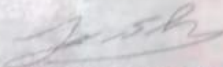
Nombre / Name
JOSE MANUEL HILARIO

Sexo / Sex: M Nacionalidad / Nationality: ARGENTINA Estado: A

Fecha de nacimiento / Date of birth
26 MAR / MAR 1976

Fecha de emisión / Date of issue
03 ABR / APR 2013

Fecha de vencimiento / Date of expiry
03 ABR / APR 2028


FIRMA ESCRITADA / SIGNATURE

Documento / Document

24.900.361

Trámite N° / Of. Ident.

00144211799
8143



24900361

BOLETO DE COMPRAVENTA

Entre el Sra. Olga Cornelia Adaro Documento de Identidad 3.057.438, domiciliada en calle Curupayti N° 1744 de Jesús Nazareno departamento de Guaymallen, por una parte, en adelante EL VENDEDOR, y el Sr. José Manuel Hilario flores Documento de Identidad 24.900.361, domiciliado en Ruta 40 Km 78 s/n Tunuyan, por la otra parte, en adelante EL COMPRADOR, convienen en celebrar el presente boleto sujeto a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL VENDEDOR vende y el COMPRADOR compra el inmueble ubicado en la calle Roca y Mitre inscripta en asiento 34890 fojas 253 tomo 35 matrícula 431586/ con una superficie de 348 metros cuadrados.

SEGUNDA: Precio en dinero esencial. Las partes acuerdan un precio de pesos \$ 120.000 son ciento veinte mil, para el inmueble vendido. Dicho precio será pagadero del siguiente modo: a) la suma de ciento veinte mil en efectivo en este acto.

TERCERA: Las partes acuerdan suscribir la escritura traslativa de dominio por ante el escribano que acuerde el comprador dentro de los 30 días de firmado el presente.

CUARTA: Los impuestos municipales, inmobiliarios o cualquier otra contribución, tasa o gravamen creado o a crearse en el futuro quedan a cargo del VENDEDOR hasta el momento de la entrega de la escritura y quedan a cargo del COMPRADOR a partir de dicha entrega.

QUINTA: EL COMPRADOR SI puede ceder los derechos y acciones derivados del presente contrato de compraventa sin la previa autorización escrita firmada por EL VENDEDOR. Para obtener la autorización debe notificar fehacientemente al VENDEDOR los datos de identificación de la persona -futura cesionaria del presente boleto-, y EL VENDEDOR deberá responder, autorizando o no la cesión, dentro de los CINCO DIAS corridos de recibida la notificación; en caso de silencio, el mismo será considerado como aceptación de la cesión propuesta.

SEXTA: Para todos los efectos derivados del presente, las partes se someten a la jurisdicción de los tribunales civiles del departamento judicial de Tunuyan, Mendoza, renunciando a todo otro fuero y jurisdicción que pudiere corresponderles.

Previa lectura y ratificación, y en prueba de conformidad, se firman DOS ejemplares de un mismo tenor y a un sólo efecto, el día once del mes de diciembre del año 2013 en la ciudad de Tunuyan


Fs. Actuación N° 76995.