

Contrato de Promesa de Venta

BLANCK Samuel-1918

—

JEWISH COLONIZATION ASSOCIATION

Contrato De Promesa de Venta

Numero 3229

Colonia LUCIENVILLE

Entre la Jewish Colonization Association que se llamara en lo sucesivo la <Asociacion> por su parte y el Senior **BLANCK Samuel** se llamara <el colono> por las otra.se ha convenido lo siguiente:

Art 1. La Asociacion promete vender al Colono **BLANCK Samuel** en la Colonia **LUCIENVILLE** Provincia de Entre Rios los siguientes terrenos designados en el plano de la Colonia bajo los numeros que a continuacion se expresasn:

Lote 317 en Lucienville II con 25 H 00 a 00 ca.
Lote 318 " " " con 25 H 00 a 00 ca
Lote 14 ' " " con 25 H 00 a 00 ca.
Lote 15 " " " con 25 H 00 a 00 ca.
Lote 25 " " " con 25 H 00 a 00 ca.
Lote 26 " " " con 25 H 00 a 00 ca.
Quinta 13 " " con 5 H 00 a 00 ca.

Art 2.- Independientemente de esta promesa de venta la Asociacion ha hecho al colono el adelanto de un importe total de **\$ Cuatro mil setecientos noventa y ocho con 33/100 m/l** , por gastos de viage, construccion y arreglo de los inmuebles que ocupa, compra de hacienda, utiles de labranza, maquinas agricolas, mobiliario y otros utiles, por semillas y subsidios acordados al Colono, segun resulta de la cuenta agregada al presente se contrato. El Colono se declara en consecuencia deudor de la Asociacion de la dicha suma de **\$ Cuatro mil setecientos noventa y ocho pesos con 33/100 m/l.**

Art 3.-Las dos sumas mencionadas en los art 1 y 2 forman un conjunto de un total de **\$ Diez mil novecientos noventa y ocho pesos con 33/100 m/l** que el Colono se obliga a pagar a la Asociacion con mas el interes de 4% al anio mediante **Diez y siete** anualidades de **\$ 904.04 [novecientos cuatro pesos con 04/100 m/l]** cada una, de el las cuales la primera sera pagada el 1 de Abril de 1919 y la ultima el 1 de Abril de 1935 . El Colono no podra anticiparse a las epocas de los pagos fijados en el parrafo precedente, a menos que la Asociacion consienta con ello.

Art 4.- Mientras el Colono no haya pagado integramente a la Asociacion la deuda a la que se refiere el articulo anterior y cualquiera otra obligacion o deuda posterior contraida por cualquier concepto aunque tenga garantia especial, no tendra el Colono la propiedad de los terrenos y de las construcciones y sera solo un simple ocupante sin derecho a obtener las escrituras de transferencia a que se refiere el art 12. En cuanto a los utiles de labranza, maquinas agricolas, animales, y demas objetos muebles, cuyo detalle se expresa en la cuenta anexa al presente contrato, mientras no se hayan pagado completamente por el Colono, o este tenga pendiente con la Asociacion alguna obligacion por cualquier causa que sea, solo los tendra en caracter de depositario, obligandose a emplearlos exclusivamente en los trabajos de explotacion de los terrenos materia del presente contrato. El Colono reconoce que en su caracter de depositario le esta absolutamente prohibido vender, empeñar, prestar o ceder a terceros o sacar de la Colonia todo o parte de estos objetos y animales sin la autorizacion previa y por escrito de la Asociacion.

El Colono se obliga ademas a mantener las construcciones en buen estado, a reemplazar los animales muertos, a componer o reemplazar los materiales que les han sido entregados, todo a su exclusivo costo, ya sea que las perdidas o deterioros hayn sido ocasionados por el uso o por cualquie causa que fuere.

La Asociacion tendra el derecho de verificar el estado de las construcciones y de exigir las reparaciones que juzge necesarias, y mientras que el Colono no haya pagado **Dos** anualidades que representan el valor de la hacienda, y semimovientes la Asociacion tendra el derecho de verificar el estado de la hacienda y semimovientes, exigir su reemplazo o las reparaciones que crea necesarias, asi como tambien si lo juzga conveniente, podra retirar estos al Colono depositario.

Una vez pagadas **Dos** anualidades, el Colono podra disponer libremente de la referida hacienda y semimovientes.

Art 5.- La Asociacion podra disponer en cualquier epoca y sin deber por ello indemnizacion alguna al Colono, de los terrenos que sean necesarios para la apertura de calles, caminos y otras obras publicas, siempre que sean exigidos por las autoridades competentes o cuandola Direccion de a Asociacion los necesitara para obras del mismo genero.

La superficie total de estas reservas sera determinada previamente al otorgamiento de los titulos definitivos de propiedad a que se refiere el art 12 del presente contrato y dichos titulos solo mencionaran como pertenecientes al Colono, la superficie restante de la consecion, lote o quinta, aunque la presente promesa de venta determine una superficie mayor. Queda entendido sin embargo, que si la Asociacion obtuviese alguna indemnizacion por los terrenos expropiados, bonificara la cuenta del Colono deudor, en la proporcion de la superficie de terreno que le hubiese sido tomado.

Art 6.- Mientras que el Colono no haya obtenido el titulo de propiedad a que se refiere el art 12 no podra efectuarse por el Colono, ni por sus herederos, o sus tutores o representantes legales, division alguna de la propiedad que es materia del presente contrato de promesa de venta.

Art 7.- Mientras no se haya eximido de todas sus obligaciones para con la Asociacion, el Colono se obliga a destinar el terreno de que se hace mencion la presente promesa de venta, exclusivamente a la cultura agricola y a la ganaderia, y a cultivarlo con la ayuda de los miembros de su familia o de otros Colonos de la Asociacion, sin que pueda hacerlos trabajar o explotar por terceros, o recurrir a la mano de obra de peones extranios a la Colonia, salvo autorizacion por escrito de la Asociacion. Sin Embargo en la epoca de la siembra y de la cosecha, el Colono queda autorizado a conchavar peones sin previa autorizacion. Le queda igualmente prohibido instalar o dejar instalaes comercio,, industria o establecimiento alguno en los terrenos que son materia del presente contrato, sin previo consentimiento escrito de la Asociacion.

Art 8.- La cosecha del Colono, sus animales y todos los productos que pueda obtener, directa o indirectamente de los terrenos, materia del presente contrato, asi como todo su haber personal, mueble e inmueble, constituye la garantia de

sus deudas para con la Asociacion durante todo el tiempo que sea su deudor por cualquier suma y a cualquier titulo que fuera. El Colono se obliga a depositar cada anio en los galpones de la Asociacion una cantidad de frutos o productos suficientes para garantizar su anualidad o cualquier otra deuda que hubiera contraido con la Asociacion, cuyo plazo de pago haya vencido. La Asociacion sera responsable por el numero de bolsas o bultos depositados, pero no asume responsabilidad alguna respecto al contenido de estos, cualquiera que fuese la causa que haya podido disminuirlo o deteriorarlo. La Asociacion queda libre de vender este deposito por cuenta y riesgo del Colono, y de reembolsarse asi las sumas que se le deban, si el Colono no hubiese efectuado dicha venta, en el plazo de dos meses contados a partir de la fecha del deposito.

El Colono podra dispensarse de efectuar este deposito, pagando en efectivo el importe de su deuda al efectuarse la trilla.

Art 9.- Todos los impuestos, asi como las contribuciones establecidas o a establecerse por las autoridades, sobre la propiedades, las cosechas, etc, quedan sin excepcion alguna a cargo del Colono.

Art 10.- El presente contrato, no podra ser cedido, ni empeñado a terceros y el Colono no podra arrendar la tierra o instalear en ella a terceros o dejarlos instalarse, sin el consentimiento previo y por escrito de la Asociacion.

Art 11.- En caso que el Colono dejase de cumplir una clausa del presente contrato, o de pagar al vencimiento una de las anualidades estipuladas en el Art 3 la Asociacion tendra el derecho de declararlo rescindido ipso-facto y de tomar posesion del terreno y de todo lo que en el se encuentre, sin perjuicio de lo que se estipula en el articulo 4 y sin que la Asociacion este obligada a restituir al Colono, el importe de las anualidades que haya podido pagar, ni que el Colono pueda reclamarle recompensa o indemnizacion alguna, sea por las mejoras efectuadas en el terreno, por las construcciones o por cualquier titulo que fuera.

Art 12.- Inmediatamente que el Colono haya pagado integramente el total de sus obligaciones para con la Asociacion segun lo determina el Art 4 del presente contrato, la Asociacion hara las diligencias que de ella dependen para efectuar a nombre del Colono o de sus herederos, la transferencia de los inmuebles materia de esta promesa de venta y darle los titulos de propiedad. Mientras este pendiente de pago cualquier obligacion del Colono o la formalidad de la escritura

no este totalmente concluida, La Asociacion sera la unica propietaria de los terrenos y de las construcciones que en ellos se encuentren.

Para constancia, firman las partes el presente contrato en dos ejemplares, de un mismo tenor en Buenos Aires, a los **Treinta** dias del mes de **Julio** del **anio mil novecientos diez y ocho**.

ARTICULO ADICIONAL.- La Jewish Colonization Association tendra el derecho de acudir a los tribunales ordinarios de la Provincia o a los ordinarios de la Capital Federal segun exclusiva eleccion de ella en todos los casos que fuera indispensable o necesario resolver judicialmente cualquier cuestion emergente de este contrato y el colono manifiesta en consecuencia que acepta desde ya la juridiccion judicial elegida por la Asociacion en caso de ser demandado o proceder como demandante.

Queda entendido que todos lospagos a efectuar por el colono seran en las oficinas de la colonia o donde la Asociacion lo indique.

[sello de cinco pesos –ley de sellos- Republica Argentina]

firma de **Samuel BLANCK**

firma de los **testigos: Jaime Schapir(?) Elias Pennus (?)**

JEWISH COLONIZATION ASSOCIATION

DISPOSICIONES PARTICULARES

I

Duarante la cosecha los Colonos de la Asociacion estan obligados a prestarse mutuamente ayuda con su trabajo, sus animales y utiles. Toda discucion sobre este particular sera solucionada por los agentes de la Asociacion

II

Ademas del cultivo de cereales, cada Colono esta obligado a tener y cuidar una huerta de 2 hectareas a lo menos y un alfalfar cuya superficie minima sera determinada por los Agentes de la Asociacion

III

Cada Colono debe plantar y cuidar anualmente 100 arboles a lo menos, especialmente en los limites del terreno de que es objeto el presente contrato.

IV

Todo Colono que corte arboles en su terreno sera obligado a desarraigarlos totalmente.

V

A partir del segundo anio de la fecha del presente contrato, el Colono esta obligado a principiar a alambrar su terreno y ete trabajo debera ser continuado de un modo que sea concluido a la fecha fijada para el ultimo pago de la deuda.

VI

Todo Colono queda obligado a contribuir a los gastos de las escuelas, sinagogas, gastos de culto, banios comunales, servicio medico etc por una parte proporcional a la poblacion de la Colonia y de acuerdo a los reglamentos que sean establecidos por la Asociacion.