

Demanda Ordinaria por Resolución de Contrato y Devolución de Señá

Demanda ordinaria por resolución de contrato y devolución de seña

Señor Juez:

(?), Abogado, en representación del Señor (?), conforme al testimonio de poder que acompaño, siendo el domicilio real de mi mandante en (?) de la ciudad de (?) y constituyendo domicilio procesal en (?), de esta capital, a V.S. como mejor proceda digo. Cumpliendo expresas instrucciones de mi mandante, vengo a iniciar demanda ordinaria de Resolución de contrato, y devolución de dinero dado en concepto de parte de pago y seña de trato prevista en los Arts. 1080 y 1081 del CCCN, contra (?) y (?), domiciliados en la calle (?) de esta ciudad, conforme a las consideraciones de hecho y de derecho que seguidamente expongo:

HECHOS:

Que en fecha (?) suscribí un contrato de compraventa de un inmueble con los señores (?) con todo lo edificado, clavado, plantado y adherido, es decir con todo lo hoy existente individualizado como Fracción (?), cuya dimensión y linderos constan en un informe pericial que copiado del título de propiedad antecedente dice: (?)

En la cláusula 4 del mencionado contrato expresa: «Si para el plazo de SESENTA (60) días contados desde esta fecha EL Comprador se arrepiente o desiste del cumplimiento de este contrato, perderá la suma de Pesos (?) entregada a cuenta del precio y como seña de trato, y si ocurriese tal cosa con los Vendedores, éstos deberán devolver al Comprador el monto aquí recibido, es decir la suma de Pesos (?)»

Conforme a la cláusula (?) del mencionado contrato, los vendedores se hallan sujetos a una ineludible condición, cual es la de sanear la propiedad a los efectos de transferirlo libre de toda restricción o interdicción y de todo vicio, que pueda perjudicar posteriormente al comprador-

A los efectos de verificar si se cumplieron las condiciones establecidas en el Art. (?), mi mandante un mes antes de darse cumplimiento a la cláusula (?), se apersonó en la propiedad a los efectos de verificar el cumplimiento por parte de los vendedores, la delimitación y deslinde de la propiedad, y si estaba en condiciones de ser transferida, ya que la misma pertenece a una Fracción mayor y está individualizada como Fracción «B», por lo que se debió haber hecho el correspondiente juicio de mensura, y deslinde, para dejar en condiciones de transferencia la propiedad, conforme al compromiso suscripto por los vendedores.

En esta circunstancia, mi mandante reclamó a los vendedores sobre el saneamiento de la propiedad, ya que se aproximaba el plazo de 60 días que se estableció en el contrato para su cumplimiento.

El mismo contrato establece que en caso de incumplimiento se considerará por desistido o arrepentido a los mismos, de la venta de la propiedad. Sin embargo, a pesar de haberseles intimado a que pongan en condiciones los documentos de la propiedad, los hoy demandados guardaron silencio y no contestaron al reclamo. Debida a esta situación de la misma se desprende que confirmaron tácitamente su arrepentimiento.

(?) Ante la circunstancia mencionada y a falta de una comunicación de saneamiento, sean éstas de gravámenes o la condición misma de la cosa objeto de compraventa, resulta notoria la imposibilidad de ejecutar dicho contrato y por ende nulo.

Evidentemente la intención de mis mandantes es la de asegurar la cosa comprada y la eficacia del acto de compra-venta, libre de todo gravamen, de restricción de dominio e interdicción, tal como se desprende del contenido del contrato. Ante el incumplimiento de los vendedores en el plazo señalado, faculta a mis mandantes a resolver dicho convenio y peticionar la devolución de la suma mencionada.

En el presente caso el vendedor se obligó en el documento a garantizar la cosa libre de toda evicción y de vicios, sin embargo, no cumplió con dicho compromiso dentro del plazo de 60 días fijado, pretendiendo someter a riesgos al comprador sobre posible ocupación u otros vicios que impidan el normal ejercicio de sus derechos como propietario del bien.

En consecuencia, corresponde resolver el contrato de compraventa, debiendo restituirse a mi mandante la suma de Pesos (?) entregada a cuenta del precio del inmueble de referencia, con sus respectivos accesorios legales.

MEDIDA CAUTELAR:

Que, a los efectos de precautar los derechos de mi mandante, y habiendo acreditado a prima facie la verosimilitud del derecho invocado, la urgencia por el inminente perjuicio que podrían sufrir mis mandantes, y bajo su caución juratoria y responsabilidad, solicito se sirva V.S., decretar como medida cautelar de urgencia la Inscripción de la Litis sobre la finca (?) inscripto en el Registro Público bajo el Nro. (?), al folio (?), y sgtes., el (?), Sección (?), del Distrito de (?) a nombre de (?), debiendo al efecto librar el correspondiente oficio a la Dirección del Registro Público.

DERECHO:

Fundo la presente acción en los Arts. 1077, 1078, 1079, 1080, siguientes y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación.

PETICIÓN:

Por tanto, a V.S. solicito:

Reconocer mi personería en el carácter invocado y la constitución de mi domicilio en el lugar señalado.

Tener por iniciado el presente juicio que por resolución de contrato y devolución de seña de trato promueve mi mandante en contra de (?)

Correr traslado citando y emplazando a los demandados, a fin de que la contesten dentro del plazo y bajo apercibimiento de ley.

Ordenar el desglose y devolución de los documentos originales presentados, previa agregación de sus fotocopias debidamente autenticadas por el Sr. Actuario.

5. Decretar como medida cautelar de urgencia la Inscripción de la Litis sobre el bien inmueble individualizado más arriba. A dicho efecto se servirá librar el oficio a la Dirección General del Registro Público.

6. Abrir la causa a prueba por todo el término de Ley.

7. Oportunamente y previo los trámites de rigor, dictar Sentencia Definitiva haciendo lugar a la demanda, con expresa condenación en costas, y consecuentemente, declarar resuelto el contrato y condenar a los demandados a la devolución de la suma de Pesos (?) más los intereses legales, en el plazo que V.S. disponga, todo conforme a derecho.

Proveer de conformidad

SERÁ JUSTICIA