

Demanda por Cobro de Multa a Favor del Comprador en Boleto de Compraventa

PROMUEVE DEMANDA. OFRECE PRUEBA.

Señor Juez:

_____ (C.P.A.C.F. T° __ F° __, CUIT _____, Responsable Inscripta, domicilio electrónico _____) por la representación a continuación invocada, constituyendo domicilio a los fines procesales en _____ (Zona de notificación ____), a V.S. digo:

I.- PERSONERÍA

Conforme lo acredito con la copia del poder general judicial que adjunto, fiel de su original vigente, soy mandataria judicial del Sr./a. _____ (DNI _____), con domicilio real en la calle _____.

II.- OBJETO

En el carácter invocado y siguiendo expresas instrucciones de mi mandante vengo en tiempo y forma a promover demanda contra _____, con domicilio en la calle _____, por el cobro de la suma de U\$S _____ (Dólares Estadounidenses _____) y \$ _____ (Pesos _____), correspondiente de la multa que fuera expresamente pactada en el boleto de compraventa por el período transcurrido entre la mora y la fecha en que se entregara la posesión del inmueble, como así también por lucro cesante y daños y perjuicios. Con costas a cargo de la demandada.

Ello así, en virtud de las consideraciones de hecho y derecho que a continuación paso a exponer.

III.- ANTECEDENTES

Con fecha __ de ____ de ____, el actor adquirió de _____, una unidad vivienda, inmueble ubicado en el complejo _____, edificio a denominarse _____, del complejo a construirse sobre el lote de terreno sito en _____, Matrícula _____, tal cual surge de boleto que en su originales se adjunta, con copia para su reserva en la caja de seguridad del Juzgado.

El precio total convenido por la unidad vivienda ascendió a la suma de U\$S _____ (Dólares Estadounidenses _____), los cuales fueron abonados en su totalidad.

En la cláusula __ del boleto se pactó que la posesión real y material sería entregada durante el mes de ____ de ____, pudiendo ser prorrogado el plazo fijado por el plazo de ____ (_____) días, «a partir del cual, dará lugar a una indemnización a favor de la parte compradora o a quien ésta ceda, total o parcialmente, por cada mes de mora equivalente al ____ (____%) del valor de las unidad adquiridas, que será abonada en la oportunidad de la entrega de cada unidad».-

IV.- INCUMPLIMIENTO ? INDEMNIZACIÓN

Habiendo vencido el plazo acordado en el boleto de compraventa el actor remitió al demandado sendas cartas documento timbradas con fecha __/__/____ (Nos. _____ y _____) intimando a que informe en forma fehaciente la fecha de entrega de posesión de la unidad adquirida. Se generó así un intercambio de cartas documento que se adjuntan al presente como prueba instrumental.

En el mes de ____ del corriente año el accionante recibió un correo electrónico informándole que podía recibir la posesión de la unidad adquirida. Desde entonces, el actor en forma permanente trató infructuosamente de lograr dicho cometido, pero ello siempre resultó en vano por los permanentes silencios, dilaciones e impedimentos de la demandada para cumplir con la obligación a su cargo.

Finalmente, el actor remitió dos cartas documento con fecha __/__/____, en las cuales se consignaba la negativa a tomar la posesión de la unidad vivienda por cuanto la misma no se encontraba en condiciones, conforme se desprende del acta de constatación efectuada por el/la Escribano/a _____, adscripto del Registro _____.

En consecuencia, en virtud del incumplimiento de la parte vendedora luego de vencido en exceso el plazo de prórroga definitivamente pactado ? acaecido el mes _____ de ____ - la misma deberá abonar la indemnización diaria pactada por el plazo transcurrido desde la mentada fecha hasta el día en que efectivamente entregara la posesión de la unidad.

La efectiva posesión fue entregada con _____, ante la/el Escribana/o _____, conforme las ____ actas que se adjuntan, circunstancia acaecida como consecuencia de la audiencia de mediación celebrada el día __/__/____ por ante el/la mediador/a _____ (Habilitación M.J. N° ____).

El presente rubro asciende a la suma de U\$S _____.- (Dólares Estadounidenses _____), conforme la siguiente liquidación:

Monto abonado unidad vivienda: u\$s _____.-

Desde __/__/____ hasta __/__/____ son __ meses y ____ días. ____

MULTA: u\$s _____.-

V.- LUCRO CESANTE

Se reclama por este rubro los alquileres que el actor ha dejado de percibir por la demora por parte del demandado en la entrega del inmueble adquirido.

Siendo que el accionante adquiriera la unidad para inversión, el incumplimiento del accionado se proyecta en la imposibilidad de explotar económicamente el bien inmueble y ha privado al Sr./Sra. _____ de una probabilidad objetiva y seria de obtener ganancias como consecuencia de su inversión.

Se reclama por este rubro la suma de \$ _____.- (Pesos _____), conforme las ____ tasaciones que se acompañan . Asimismo, se hace saber que, ante las reiteradas promesas del demandado en la entrega de la posesión, el actor procedió a entregar a diversas inmobiliarias la unidad adquirida para que las mismas procedieran a su alquiler, la cual fue reservada, pero ante el incumplimiento del accionado se debió devolver la seña correspondiente. Se adjunta una reserva de alquiler con la Inmobiliaria _____ y un recibo de devolución de seña de fecha __/__/____.-

VI.- PRUEBA: Se ofrece la siguiente:

a) CONFESIONAL:

Se cite al Sr./Sra. _____ y/o su representante legal a la audiencia de posiciones que se fijará a tal fin, bajo apercibimiento de ley.

b) DOCUMENTAL:

La que se adjunta con el presente a saber:

1) Boleto de compraventa de fecha __/__/____

2) __ (__) cartas documento N° _____ y _____ ;

3) Acta de constatación de fecha __/__/____, celebrada por ante el/la Escribano/a _____, adscripto del Registro ____ y ____ fotos

4) __ tasaciones expedidas por _____

5) Una reserva de alquiler de fecha __/__/____ y una devolución de seña del __/__/____

Toda la documentación señalada se acompaña en sus originales, con copia simple para su desglose y reserva.

c) INFORMATIVA:

Se libren los siguientes oficios:

c.1) AL CORREO ARGENTINO: Para el supuesto de desconocerse la autenticidad, emisión y/o recepción de las cartas documento remitidas se libre oficio al CORREO ARGENTINO a fin de que informe respecto al punto cuestionado.

c.2) AL ESCRIBANO/A _____, con domicilio en _____, a fin de que informe si las actas de constatación y las __ fotos anexas corresponden a los originales por él suscriptos. ?

c.3) A Inmobiliaria _____, con domicilio en _____, a fin de que informe si la carta de tasación corresponde al original por el/ella suscripta.-

c.4) A _____ Propiedades , con domicilio en _____, a fin de que informe si la carta de tasación corresponde al original por ella/el suscripta;

c.5) A _____, con domicilio en _____, para que informe si la reserva de alquiler y la devolución de seña acompañadas se corresponden con los original espor él/ella suscripto;

d) PERICIA CALIGRÁFICA: Para el supuesto que se desconociera alguna de las firmas insertas en la documentación adjuntada se designe perito calígrafo único de oficio para que se expida al respecto.

e) DOCUMENTACIÓN EN PODER DEL DEMANDADO: Conforme lo dispuesto por el Art. 388 del Cód. Procesal, solicito se intime a la parte demandada para que, dentro del plazo que V.S. determine, acompañe los planos correspondientes a la planta bauleras construidas en el Complejo _____ y/o copia certificada de los mismos, a los fines de la prueba pericial ofrecida en el pto. _____.

VII.- MEDIACIÓN

Conforme se desprende del formulario del acta labrada en los términos de la ley 24.573 que se adjunta al presente se ha agotado sin acuerdo el procedimiento de mediación celebrado por ante la/el mediadora/r Dra./Dr. _____ correspondiente a los rubros objeto de la presente demandada, habiéndose acordado en el mismo acto la entrega de la posesión de la unidad.

VIII.- MEDIDA CAUTELAR

Conforme se desprende del acta de mediación acompañada, se procedió a un acuerdo parcial del reclamo, ya que, si bien el demandado entregó la posesión de la unidad adquirida, no se arribó a acuerdo alguno en relación a las sumas adeudadas y objeto de la presente demandada.

Según se desprende del informe del índice de titularidad expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble, la firma

_____ es únicamente titular del inmueble en el cual se edificará la unidad adquirida por el actor, sito en _____, Nomenclatura Catastral: Circunscripción __, Sección __, Manzana __, Parcela __, Matrícula _____, careciendo de otros bienes que pudieran respaldar una futura sentencia condenatoria. Dicho inmueble, a la fecha se encuentra totalmente edificado, con sus unidades a la venta y con la posibilidad de ser escriturados en un plazo incierto.

Por otra parte, de la documentación que se adjunta al presente, que fuera suscripta por la presidente de _____ evidencia y demuestra sin lugar a dudas la verosimilitud del derecho que se invoca para reclamar las sumas adeudadas en concepto de indemnización, sustentado en la suscripción del boleto de compraventa.

Encontrándonos entonces frente a un único inmueble propiedad de la demandada _____, la evidente y presente posibilidad de su venta y posterior escrituración de sus unidades, perdiendo entonces el derecho cuyo reconocimiento se pretende reconocer virtualidad o eficacia durante el lapso que transcurra entre la iniciación del juicio y el pronunciamiento definitivo, es que se solicita se admita la medida cautelar.

«En el análisis de cualquier medida cautelar debe considerarse que ésta significa un anticipo asegurativo de la garantía jurisdiccional, para impedir que el derecho cuyo reconocimiento se pretende obtener a través del pronunciamiento pierda su virtualidad o eficacia durante el lapso que transcurre entre su iniciación y el pronunciamiento de la sentencia definitiva. Uno de los presupuestos en que se fundan las medidas cautelares es la verosimilitud del derecho, entendido como la posibilidad de que éste exista y no como una incontrastable realidad que sólo se logrará conocer al agotarse el trámite respectivo». Publicado: SJA 2/3/2005, síntesis. JA 2005-I- síntesis. Tribunal: C. Nac. Civ., sala B, Fecha: 09/06/2003, Partes: Castignano, Walter A. v. Asociación Amateur Argentina de Hockey sobre Césped. Lexis No 1/74055.

«Dos son los presupuestos de las medidas cautelares: la existencia de un derecho garantizado por la ley y el peligro en la demora. El primero, puede acreditarse sumariamente o prima facie». Publicado: JA 2000-I- síntesis. Tribunal: C. Nac. Civ., sala C, Fecha: 05/06/1997, Partes: Mosse Ino v. Castro Zavalía, Inés M. Lexis No 1/40760.

IX.- CAUCIÓN JURATORIA

En función de la abundante documentación que respalda esta pretensión, se solicita que la medida cautelar sea otorgada previa caución juratoria brindada por el actor.

X.- TASA DE JUSTICIA

Al no haberse cumplido con el pago de la indemnización de la unidad al que hace referencia el boleto de compraventa objeto de la presente acción, y ante el lucro cesante, se adjunta declaración jurada por la suma de \$ _____.- (_____), conforme el siguiente cálculo:

U\$S _____.- X \$ _____ (tipo de cambio vendedor Banco de la Nación Argentina) = \$ _____ + \$ _____ = \$ _____.-

XI.- PETITORIO

Por todo lo expuesto solicito de V.S.:

- 1°) Me tenga por presentado, parte y constituido el domicilio;
- 2°) Se corra traslado de la demanda por el término y bajo apercibimiento de ley;
- 3°) Se tenga por ofrecida la prueba para su oportunidad;
- 4°) Se reserve la documentación original en la Caja de Seguridad del Juzgado, para lo cual se acompaña copia simple de la misma;
- 5°) Se tenga por oblada la tasa de justicia;
- 6°) Se tenga presente que se encuentran autorizadas para su compulsar estos autos, retirar de oficios, testimonios, copias y demás que corresponda las/los Srtas./Sres. _____ (DNI _____) y/o _____ (DNI _____) indistintamente;
- 7°) Oportunamente se haga lugar a la demanda incoada en todos sus términos, con costas.

Proveer de conformidad que,

SERÁ JUSTICIA