

# Demanda por Escrituración y Daños y Perjuicios. Solicita Embargo Preventivo del Inmueble

Sr. Juez:

...,abogado, T" ...F" .. Colegio ....., CUIT ..., IVA ..., constituyendo domicilio en.. ,(Zona de Notificación ..., tel. ...,e-mail: ...) y domicilio electrónico en . . . , en representación de ...,en los autos caratulados "... (Expte. no ...), a V.S. me presento y respetuosamente digo:

I:PERSONERIA.

Según lo acredito con la copia simple de poder general judicial que acompaño, soy apoderado de ..., DNI ...,con domicilio real en la calle . . . , Ciudad de .....

II. OBJETO

En el carácter invocado, y siguiendo expresas instrucciones de mi mandante, vengo a promover juicio ordinario por escrituración contra el Sr. ..., domiciliado en la calle..., piso ..., depto. "...", de esta Ciudad ....., propietario del inmueble sito en la calle ..., piso ..., depto. "...", también de esta ciudad, con más la suma de \$ ... (...), 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.

III. HECHOS

Mi poderdante es adquirente del inmueble sito en la calle ..., piso ..., depto. "...", de esta Ciudad ....., cuya titularidad de dominio aún permanece en cabeza del vendedor demandado.

Se adjunta ejemplar original del correspondiente boleto de compraventa respecto del inmueble mencionado, que ha sido suscripto por actor y demandado el día .. .

En el acto de su celebración, mi representado abonó la suma de \$ ... y ambas partes quedaron comprometidas a concurrir en día y hora a designar por el escribano interviniente, Dr. ..., con estudio en la calle . . . , piso ....., oficina "...", de esta ciudad, para el otorgamiento de la correspondiente escritura de dominio a favor de mi mandante y cancelación del saldo pendiente.

El mencionado profesional citó a ambas partes para el día .. . a las . . . horas, y habiendo concurrido puntualmente mimandante, eldemandado, por su parte, no concurrió ni tampoco brindó explicación alguna de su inasistencia, ni tampoco lo hizo cuando fue llamado telefónicamente, mostrándose muy evasivo.

Ante la imposibilidad de obtener una respuesta concreta de su parte, se le envió la siguiente carta documento:

"En mi carácter de comprador del inmueble sito en ..., piso ...,depto. -...-,Ciudad Autónoma de Buenos Aires, según boleto de compraventa suscripto con usted el día ...,intímole, en su carácter de vendedor del inmueble indicado, en el plazo de setenta y dos horas, se presente a suscribir la escritura traslativa de dominio a mi favor y a recibir el saldo de precio acordado, en las oficinas del escribano Dr. ..., calle ..., piso ..., oficina "...", de la misma ciudad, teléfono ..., bajo apercibimiento de accionar judicialmente en su contra, conforme a lo previsto en los arts. ...CCyC y 512 CPCN / 510 CPCBA. A todos los efectos legales constituyo domicilio en la calle . . . , piso ..., oficina "...", Ciudad Autónoma de BuenosAires. Queda usted debidamente notificado. Bueno Aires, . . . de . . . de ..., ..., DNI . . .".

El demandado, con la intimación enviada, quedó debidamente constituido en mora, tanto para elcumplimiento de su obligación de escriturar como para la recepción del saldo de precio.

Mi mandante ofrece depositar judicialmente elsaldo de precio adeudado al vendedor una vez otorgada la correspondiente escritura traslativa de dominio por este a favor de mi mandante, o por V.S. en subsidio de aquel, y previa deducción de todos los gastos ocasionadoscon su incumplimiento. Se acompaña la mencionada carta documento en original, con su correspondiente talón de recepción firmado por eldemandado.

Al no obtener respuesta alguna a la mencionada intimación fehaciente, mi mandante inició la mediación previa obligatoria, con resultado negativo, ya que, estando debidamente notificado, ni siquiera compareció a la misma. Ante tal actitud, mi mandante se vio obligado a iniciar la pertinente acción judicial.

En virtud de todo loexpuesto, solicito se condene aldemandado a otorgar la escritura publica a favor de mi mandante, bajo apercibimiento de que si no cumpliere dentro del plazo fijado, eljuez la suscribirá por ély a su costa, conforme lo prescribe el art. 512 CPCN / art. 510 CPCBA

IV. DANOSY PERJUICIOS

Como consecuencia del incumplimiento contractual, el demandado ha ocasionado a mi mandante daños y perjuicios de diversa

índole, cuyo resarcimiento ahora se reclama:

- a) Daño moral y psicológico (indicar concepto, existencia y alcance en el caso concreto). Se reclama la suma de \$ ...
- b) Daño emergente (indicar concepto, existencia y alcance en el caso concreto). Mi mandante adquirió el inmueble que motiva esta causa para vivienda, y habiendo vendido la anterior que habitaba, ante la negativa del vendedor a entregarle la posesión, debió alquilar de urgencia un lugar precario para vivir, con todos los inconvenientes que son de imaginar, sumado al dispendio económico que ello representa. Se reclama la suma de ...

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

#### V. OFRECIMIENTO DE PRUEBA

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

##### a) Documental

Carta documento no ... y talón de recepción original, boleto de compraventa original y . . . (indicar los documentos que se acompañan para acreditar los daños reclamados; por ejemplo, el contrato de locación de la actual vivienda del comprador). Se acompaña, asimismo, el acta de apertura y cierre de mediación.

##### b) Confesional

Se cite a absolver posiciones al demandado 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 (indicar nombre, DNI, domicilio y profesión: ver art. 430 CPCN / art. 428 CPCBA).

A continuación, y en cumplimiento del requisito previsto en el último apartado del art. 333 CPCN indicaré los extremos que se pretenden probar con cada testigo (por ejemplo, los daños reclamados).

##### d) Informativa

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 remisión 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).

##### e) Pericial caligráfica

También en forma subsidiaria, para el caso de desconocimiento por el demandado de su firma en el boleto de compraventa original acompañado, solicito se designe perito calígrafo único de oficio para que determine su pertenencia.

##### f) Pericial psicológica

Se designe perito licenciado en Psicología, único de oficio, a fin de que evalúe el estado psíquico de mi mandante, dictaminando sobre los siguientes puntos de pericia ... (adjuntar copias para el perito).

##### g) Pericial contable

Se designe perito contador, único de oficio, a fin de que luego de examinar los libros contables de ... dictamine sobre los siguientes puntos de pericia

...(adjuntar copias para el perito).

#### VI. EMBARGO PREVENTIVO

Atento lo dispuesto por el art. 211 CPCN / CPCBA, 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.

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 Dr. ... o la persona que este designe.

#### VII. COMPETENCIA

Se deja constancia que V.S. es competente para conocer en estas actuaciones en cuanto el contrato debió cumplirse en ... (art. 6, inc. 3, CPCN / CPCBA).

#### VIII. DERECHO

Fundo el derecho que asiste a mi mandante en los arts. 211 y 512 CPCN / arts. 211 y 510 CPCBA, doctrina y jurisprudencia imperante en la materia, y en las siguientes disposiciones del Código Civil y Comercial ... (téngase en cuenta que, a mayor complejidad del litigio, mayor necesidad de fortalecer lapostura del litigante con lacita del derecho, la doctrina y la jurisprudencia).

#### IX. MEDIACIÓN PREVIA

Con el certificado expedido por el mediador interviniente, que en original acompaño, acredito haber efectuado el trámite de la mediación previa obligatoria, contemplada por la ley 24.573, con resultado negativo.

#### X. PETITORIO.

Por todo lo expuesto, a V.S. solicito:

1. Se me tenga por presentado, parte en el carácter invocado, por constituido el domicilio procesal y denunciado el real.
2. Se tenga por agregada la prueba documental y por ofrecida la restante.
3. Se ordene trabar el embargo preventivo solicitado en el punto VI.
4. Se autorice a ... (DNI ...) y a ... (DNI ...), indistintamente, a examinar el expediente, efectuar desgloses, retirar copias, oficios, exhortos, testimonios, diligenciar oficios, cédulas ley 22.172, mandamientos, así como realizar cualquier otro tipo de gestión, acto o diligencia que fueran necesarios.
5. Se corra traslado de la demanda por el término y bajo apercibimiento de ley.
6. 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.

Proveer de conformidad,

SERA JUSTICIA