

Demanda por Falta de Escrituración y Daños y Perjuicios

Sr. Juez:

....., en calidad de cesionaria, por derecho propio y representada por la letrada Dra., con domicilio real en ..., y domicilio legal en ..., identificada con el CUIT ..., me presento ante V.S. para interponer una demanda de escrituración y daños y perjuicios por un monto de \$..., o el que resulte de las pruebas presentadas en el juicio, junto con los intereses correspondientes, en contra de los Sres. y con domicilio en ..., y/o el titular del dominio del inmueble ubicado en ..., con el pago de costas. En caso de que los demandados no cumplan con la obligación que se busca, se solicita que la escritura sea extendida por V.S. a cargo de los demandados.

1.- HECHOS

A continuación, expongo los hechos:

El día ... se celebró un contrato de cesión de boleto de compraventa, certificado ante el Escribano Dr. ..., mediante el cual los demandados vendieron a la Sra. una unidad inmobiliaria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, situada en la calle ... Piso ..., Depto. ..., de ..., con la nomenclatura catastral: Circ., Secc., Parcela, Manzana Matrícula, Partida Se adjunta copia del boleto de compraventa como prueba en esta demanda. El precio de la venta se acordó en la suma de U\$S..., el cual fue abonado en su totalidad mediante un pago inicial de U\$S... al momento de la firma del boleto y el saldo en ... cuotas mensuales consecutivas de U\$S..., tal como se acredita con los recibos suscriptos por los demandados que se acompañan a esta presentación. En la cláusula correspondiente del contrato de compra-venta se acordó la entrega de la posesión del inmueble para una fecha determinada, junto con la firma de la escritura de transferencia de propiedad. Aunque la posesión fue entregada a la compradora, los vendedores no cumplieron con su obligación de formalizar la escritura hasta el día de hoy.

Además, en la cláusula cuarta se estableció la Escribanía que se encargaría de la escrituración, a la cual la compradora y la cesionaria han asistido en varias ocasiones y han presentado toda la documentación necesaria. Esto se puede demostrar con la siguiente documentación...

En una fecha determinada, la cesionaria transfirió sus derechos a la demandante, quien contó con la presencia de los vendedores en el momento de la firma del documento de cesión.

Posteriormente, a petición de la demandante, el Escribano designado en el contrato citó a las partes para formalizar la escritura en una fecha y hora específicas, pero los vendedores no asistieron ni justificaron su inasistencia. Tras llamarlos telefónicamente, contestaron de manera evasiva, lo cual motivó el envío de una carta documento con el siguiente contenido...

Está claro que los vendedores han incurrido en mora en su obligación de formalizar la escritura, lo cual ha llevado a la demandante a iniciar este juicio para obtener la escrituración del inmueble, que ya ha sido pagado en su totalidad, y para reclamar los daños y perjuicios causados por su incumplimiento. Todo esto se hace en base a lo establecido en la cláusula correspondiente del contrato de compra-venta de una fecha determinada.

El intento de mediación entre las partes fracasó debido a la inasistencia de los vendedores.

2.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS:

Según lo establecido en el boleto de compraventa, las partes acordaron el lugar y la fecha para llevar a cabo la escritura traslativa de dominio de la propiedad a favor de la compradora. La vendedora ha incumplido con su obligación y ha dejado a la otra parte habilitada para reclamar en los términos de la cláusula ?? del mencionado instrumento. La obligación de escriturar incluye la realización de todos los actos y diligencias necesarias para llevar a cabo la transferencia de propiedad, lo que implicaba que los demandados debían poner a disposición del escribano interviniente el título de propiedad original, el Reglamento de Propiedad, los impuestos pagados al día y otros documentos exigidos en la materia. Sin embargo, no han cumplido con ninguna de estas obligaciones.

Es importante recordar que en nuestro caso la parte vendedora se ha comprometido a otorgar la escritura al mismo tiempo que se realiza el pago del saldo del precio y la entrega de la posesión el día ???. En cuanto a la prescripción liberatoria de la acción entablada, no corresponde considerarla ya que la posesión pacífica y continuada que ha ejercido la parte compradora desde el día???. ha interrumpido dicha prescripción. La tradición del inmueble que los vendedores le han hecho oportunamente a la compradora constituye un reconocimiento tácito y permanente de respetar su derecho. Se citará jurisprudencia aplicable al caso. Por todo lo expuesto, corresponde hacer lugar a la demanda de escrituración, con costas.

3.- DAÑOS y PERJUICIOS:

La inobservancia de la obligación (en este caso, la formalización del contrato mediante la escrituración) se debe únicamente a la negligencia de los vendedores obligados del bien inmueble en cuestión. Por tanto, no solo deben ser compelidos a cumplirla, sino que también deben indemnizar a la cesionaria de la compradora por los daños y perjuicios causados, sin justificación eximente de responsabilidad alguna.

A pesar de que han transcurrido varios años desde que los vendedores recibieron el pago íntegro del precio y efectuaron la entrega del bien, siguen adoptando una postura de incumplimiento al negarse a formalizar la transacción mediante la escritura correspondiente. Esta situación ha afectado negativamente el pleno ejercicio del derecho de propiedad de la demandante, quien se ha visto imposibilitada de enajenar el bien, gravarlo o utilizarlo como garantía para obtener créditos personales. El perjuicio intrínseco radica en la privación del uso pleno del bien, ocasionado por el incumplimiento de la obligación asumida por los deudores. Por lo tanto, se encuentra plenamente comprobado el daño emergente, y mi representada reclama una indemnización por la suma de \$....- En adición, es importante tener en cuenta el agravio moral sufrido por la demandante debido a los inconvenientes ocasionados por los reiterados pedidos de escrituración, siempre sin éxito.

El incumplimiento contractual de los demandados ha generado un detrimento sustancial y un perjuicio emocional en la actora, quien no ha podido disponer del bien ni utilizarlo como garantía para su actividad económica (especificar).

El menoscabo emocional experimentado, la angustia padecida y la imposibilidad de disponer de lo propio se han agravado con el tiempo, ya que se ha visto defraudada en las expectativas de obtener el título de propiedad correspondiente según el régimen inmobiliario vigente y la obligación resultante del boleto de compraventa anexo. Por lo tanto, mi parte reclama una compensación por daño moral de \$????- Como ya se mencionó, esta parte se ha visto imposibilitada de ejercer plenamente su derecho de disponer de su propiedad. Por esta razón, también debe ser compensada por la oportunidad perdida, entendida como una probabilidad cierta y suficiente de beneficio económico que se ha visto frustrada por el responsable (en nuestro caso, los vendedores) y que puede ser valorada por sí misma, incluso si el resultado final es incierto en su valor económico intrínseco. Por lo tanto, nos enfrentamos a una situación de incumplimiento que conlleva simultáneamente un daño a los derechos económicos de esta parte, que debe ser reparado por la parte incumplidora teniendo en cuenta el impacto económico sufrido por esta parte al no poder disponer de su propiedad o incluso usarla como garantía para obtener un crédito.

Es evidente que la otra parte contratante no ha mostrado la debida diligencia para permitir el otorgamiento del acto escriturario, lo que denota una conducta contraria a la buena fe que debe regir en toda relación contractual, como se establece en el artículo 961 del CCyC. El daño causado debe ser considerado como sufrido en el interés de esta parte. Como resultado del incumplimiento de los

demandados, esta parte se ve privada de disponer de su derecho adquirido, lo que evidencia el daño sufrido al frustrarse la posibilidad de consolidar la adquisición del bien inmueble que cuenta con protección jurídica.

Por tanto, la pérdida de oportunidad que representa este daño actual es compensable, ya que se ha coartado una probabilidad cierta de beneficio económico que ha sido frustrada por el actuar de los incumplidores y, por lo tanto, son responsables de causar el perjuicio real y concreto a esta parte, que puede ser valorado en sí mismo en su valor económico intrínseco. Mi parte reclama en concepto de pérdida de oportunidad la suma de \$?????.-

4.- COMPETENCIA:

Atendiendo a lo mencionado en la cláusula ??? del contrato de venta, V.S. tiene la competencia necesaria para resolver este asunto, ya que ambas partes han acordado la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de ????, renunciando expresamente a cualquier otro foro o jurisdicción.-

Solicito que se decrete el embargo preventivo y la inhibición de los vendedores: Con el fin de garantizar el cumplimiento de la obligación que se reclama, solicito a V.S. que decrete un embargo preventivo sobre la propiedad en cuestión y una inhibición general para que los demandados no puedan vender ni gravar sus bienes. La suscripción del presente documento se considerará como cumplimiento del requisito de la contracautela.

5.- PRUEBA:

Para demostrar lo expuesto, ofrezco las siguientes pruebas:

a) Documental: También se adjuntan: cartas documento originales (?), acuses de recibo?, contrato de venta, contrato de cesión, recibos de pago del precio restante (?), impuestos?, certificado de propiedad?, copias de DNI, etc.

b) Informativa: 1) Se solicita que se envíe un oficio al Registro de la Propiedad Inmueble de ??? para que, por medio de quien corresponda, se informe sobre la titularidad del inmueble objeto del presente juicio. 2) Se solicita que se envíe un oficio a la Escribanía ubicada en calle ??? para que informe si los vendedores han presentado a esa Escribanía la documentación que tienen en su poder y qué documentación falta para formalizar la transferencia de la propiedad ???, y en caso afirmativo, la fecha en que se recibió dicha documentación.

c) Confesional: Se solicita que se cite a los demandados a declarar bajo juramento según el pliego que se adjuntará oportunamente y bajo apercibimiento de sanciones legales.- d) Testimonial: Se solicita que se cite a declarar como testigos a las siguientes personas, de acuerdo con los interrogatorios que se adjuntarán oportunamente y, si corresponde, de acuerdo con la Ley 22.172, quienes declararán sobre la venta objeto del presente caso, las negociaciones realizadas para obtener la transferencia de propiedad y los daños y perjuicios sufridos como resultado del incumplimiento de los demandados: ???.

e) Pericial Caligráfica Subsidiaria: En el hipotético e improbable caso de que se desconozcan las firmas en los documentos adjuntos, se solicita que se designe un perito calígrafo único y de oficio para determinar la autenticidad de las firmas en cuestión.- El experto emitirá su informe después de realizar el análisis de la escritura ante el Sr. Actuario. Designo al Sr. Perito ??? con domicilio en ?? como mi perito de parte. Matrícula ??.

6.- DERECHO:

Fundo el derecho que me asiste en lo dispuesto por los arts. 1890, 1123, 1892, 1137, 1909, 1716, 1728, 961, y cdtes. del CCy C, Doctrina y jurisprudencia aplicables.

7.- PETITORIO:

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

- 1) Se me tenga por presentada, por parte, con el domicilio legal y electrónico constituido.
- 2) Se agregue la documentación acompañada y se reserve la documentación original en Secretaría.
- 3) Se tenga por ofrecida la prueba.
- 4) Se ordene medida cautelar tal como fuera peticionada en el Punto 6.-
- 5) Oportunamente se condene a los demandados a escriturar el inmueble y al pago de los daños y perjuicios reclamados, con costas.
- 6) A todo evento se deja planteado el caso federal, por encontrarse en juego derechos constitucionalmente amparados.
- 7) Se deja expresamente autorizados a consultar el expediente, diligenciar cédulas, oficios, sacar fotocopias y en general a realizar todo trámite inherente a estos obrados a ???.

Proveer de Conformidad que, SERA JUSTICIA.

