**DEMANDA DE: PROCESO COMÚN DE RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE UN INMUEBLE.**

PROCESO COMUN: ARTÍCULOS 276 Y SIGUIENTES CPCM; 1422, 1425, 1426, 1431, 1360,1416, 1417, 1572,1313, 1310 y 1406 todos del Código Civil, Artículo 18 de la Constitución Nacional.-

**SEÑOR JUEZ DE LO CIVIL Y MERCANTIL**:

**POSTULACIÓN PERCEPTIVA**

Soy**, …………………………………….** de ……………. años de edad, Aboga­do y Notario, del domicilio de ……………………….., portador de mi Documento Único de Identidad número Cero …………., con Número de Identificación Tributaria Cero …………………….., con Tarjeta de Abogado número ……………………; a Usted con el debido respeto le EXPONGO:

I) Que soy Apoderado General Judicial con Cláusulas Especiales de la señora …………………,de ………….. años de edad­, Licenciada en …………………………, del domi­ci­lio de ……………………………. con Docu­mento Único de Identidad núme­ro Cero ……………………………….,con Número de Identificación Tributaria Cero ……………………………………, tal como lo compruebo con el Testimonio de la Escritura Publica de Poder General Judicial, con Cláusulas Especiales y su respectiva acta de sustitución otorgado a mi favor, que presento con sus respectivas fotocopias para que una vez confrontados entre si se agreguen las copias y me devuelva el original.-

Que en la representación que ostento,formuloPROCESO COMÚN DE RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE UN INMUEBLE, contra la señora …………………………**,** quien es de cincuenta y cuatro años de edad, Ama de Casa, del domicilio en Urbanización ………………………………………………. de esta jurisdicción, con Documento Único de Identidad Cero ……………………………, con Número de Identificación Tributaria Cero …………………………………, todo en base a los siguientes hechos:

**HECHOS FUNDAMENTOS DE LA PETICIÓN**

II) Que según documento autenticado de Contrato de Promesa de Venta de un inmueble, otorgado por las señoras ……………………………y……………………. en la ciudad de ……………………, el día ……….. de febrero del año ……………….., ante los oficios del notario …………………………., tal como lo compruebo con el original que le presento ,mi poderdante entrego a la señora ……………………. a título de Promesa de Venta un inmueble de su propiedad con su respectiva construcción situado en el kilómetro ……………….. carretera que de esta ciudad conduce a ………………………………………………………………………, del Cantón ……………………….., de esta jurisdicción, de una extensión superficial de SETENTA METROS CUADRADOS, equivalentes a CIEN PUNTO DIECISÉIS VARAS CUADRADAS, con un área construida de cuarenta y un metros cuadrados, cuyas medidas son: AL NORTE: catorce metros; AL SUR: catorce metros; AL ORIENTE: cinco metros; y AL PONIENTE: cinco metros; y desde el veintidós de diciembre del año recién pasado, mi poderdante hizo entrega de la posesión del inmueble objeto del presente contrato, fecha en la cual se otorgo entre las contratantes un primer contrato de promesa de venta de este mismo inmueble pero este quedo sin efecto por haberse celebrado otro contrato que es el antes mencionado, tal como lo expresa dicha promesa de venta.-

La señora ………………………………………se comprometió al pago del precio del contrato de promesa de venta del inmueble estipulado en VEINTICINCO MIL DÓLARES de los Estados Unidos de América, quien hasta a esta fecha ha entregado a mi poderdante la cantidad de DIEZ MIL QUINIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América, y el resto es decir los CATORCE MIL QUINIENTOS DÓLARES de esa misma moneda, no han sido cancelados a mi mandante, y serian pagados por la promitente compradora en el plazo de catorce meses, contados a partir del quince de febrero del dos mil once mediante cuotas mensuales iguales, fijas y sucesivas de UN MIL DÓLARES de los Estados Unidos de América cada una, a excepción de la última que será de UN MIL QUINIENTOS DÓLARES de dicha moneda que serian pagados el día último de los meses comprendidos dentro del plazo señalado, y las cuotas mencionadas serian depositadas por la señora en la fecha respectiva en la cuenta bancaria número …………………………….. BANCO ………………………….. , tal como se especifica en el contrato de promesa de venta aludido.-

La señora ………………………………….. , se encuentra en mora en el pago de las cuotas, desde la vencida el día ……………………….. de marzo del presente año, inclusive hasta la fecha actual en varias oportunidades mi poderdante le ha hablado por teléfono, la fue a visitar a la casa que le ha dado en promesa de venta para que le cancelará las cuotas atrasadas sin que hasta la fecha le haya cancelado, solamente le expresa que el siguiente mes, que su hija que reside en Estados Unidos de América va a mandar el dinero que esta pendiente que es la cantidad de CATORCE MIL QUINIENTOS DÓLARES y así la tiene trayéndola con mentiras y esto le ha ocasionado dificultades económicas por no haber recibido el dinero en mención ya que este inmueble ella adquirió un crédito con el Banco …………….. Sociedad Anónima y hasta la fecha se encuentra al día en sus pagos y tiene otros clientes que pueden comprar al contado el inmueble dicho.-

Que de conformidad a la cláusula quinta del contrato relacionado el incumplimiento de la promitente compradora es decir por parte de la señora ………………………en el pago de las cuotas mensuales estipuladas hará incurrir en un interés moratorio del dos por ciento sobre las cuotas en mora, en la cual se incurrirá si las cuotas son pagadas con un retraso de cinco días como máximo, pero si incurre en la mora de dos cuotas sucesivas, dicha mora hará caducar el presente contrato dándose por terminado sin necesidad de intervención judicial y sin responsabilidad de mi poderdante, quien no estará obligada a reintegrar las cantidades de dinero recibidas en razón del contrato mencionado.-La mora en el pago de dos cuotas sucesivas o sea pactadas trae como consecuencia el incumplimiento por la promitente compradora, la caducidad de la promesa de venta y por consecuencia la resolución del contrato relacionado en razón del presente contrato, vengo en el carácter en que actúo a demandar a la señora …………………………., de las generales ya expresadas en **PROCESO COMÚN DE RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE UN INMUEBL**E a fin de que previos los tramites legales, se declare en sentencia definitiva resuelto el contrato de promesa de venta del inmueble a que se ha hecho referencia, por incumplimiento de las obligaciones de la última, respecto al pago del saldo del precio y caducada la promesa de venta se condene a la demandada a la desocupación y entrega del inmueble a mi poderdante y además a las costas procesales.-

Dicho inmueble que dio en promesa de venta mi poderdante a la expresada señora ………………………. lo obtuvo por medio de compra venta otorgada en la ciudad de ……………………… a las ………… horas cincuenta minutos del día ……………………. de julio del año ……………………….., ante los oficios de la notario ………………………….., y fue inscrita a favor de mi poderdante bajo la matrícula número …………………………………….. del Centro Nacional de Registros ……………………… …. de …………………….., tal como lo compruebo con una certificación literal, que le presento, para mayor referencia le presento el mapa Catastral para ubicación del inmueble como también la Certificación Extractada del inmueble, expedidas todas por el mismo registro mencionado.-

El inmueble en cuestión a la fecha esta valuado por mi representada en la suma de VEINTICINCO MIL DÓLARES de los Estados Unidos de América.-

Que se practique oportunamente el reconocimiento judicial o sea la inspección del inmueble por parte del Juez, en donde se señalara día y hora entre las partes, para ubicarlo físicamente.-

III)El documento firmado entre mi poderdante y la señora ………………………, es un contrato de Promesa de Venta de inmueble por lo tanto es un contrato bilateral, del cual surgen obligaciones recíprocas para las partes en este caso la promitente vendedora es decir mi poderdante es de vender el inmueble y la de la promitente compradora es decir la señora …………………. la de comprar el inmueble; desde luego que el objeto de la obligación de la primera es otorgar la venta, tradición del dominio, al recibir el precio de la cosa y el objeto de la obligación de la segunda es la de aceptar la venta, tradición del dominio y posesión de la cosa al entregar el precio.-

Para la ejecución del contrato de promesa de venta, esto es por uno de las contratantes vender una cosa y pora la otra comprar esa misma cosa por un precio, conforme han de fijar un plazo o estipular una condición, llegado al plazo o cumplida la condición se hacen exigibles para ambos contratantes las obligaciones reciprocas que han contraído, es decir que la finalidad o destino de la promesa de venta es celebrar otro contrato de compra venta, toda vez que se haya cumplido los acuerdos que se mencionan en la promesa de venta expresada.-

El efecto único de la promesa de venta es el derecho de exigir la celebración del contrato prometido y en consecuencia, solamente da origen a una obligación de hacer.- Lo normal es que las partes cumplan voluntariamente en suyo caso se extingue el contrato de promesa de venta, por el hecho de haberse cumplido y consecuentemente para a tener vida propia el nuevo contrato.-

El fundamento legal de este tipo de contratos lo encontramos en el artículo 1360 del Código Civil que reza: “En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.-

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio a la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios en uno u otro caso”.-

Sin embargo hay que recordar que para que esta pretensión se consolide, es necesario en primer lugar probar la relación contractual que vincula a las partes o sea mi poderdante y la demandada, dicha relación contractual lo compruebo con el documento ya antes relacionado, donde se pone de manifiesto la voluntad de las partes contratantes, tal como lo menciona **el artículo 1416, del Código Civil que reza: “Todo contrato legalmente celebrado es obligatorio para los contratantes, y solo cesan sus efectos entre las partes por el consentimiento mutuo de éstas o por causas legales**”; y el artículo 1431,que reza: “Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella que a lo literal de las palabras” y el artículo 1417 del Código Civil que reza: “Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por la ley o la costumbre pertenecen a ellas”.-

Se concluye SU SEÑORIA que para acreditar la relación contractual es requisito indispensable la existencia del presente contrato del cual se pretende su cumplimiento o su resolución.-

Por otra parte nuestro ordenamiento jurídico en el artículo **1425 del Código Civil,** establece la promesa de celebrar un contrato no produce obligación, **salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1) Que la promesa conste por escrito; 2) Que el contrato prometido no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces: 3) Que la promesa tenga un plazo y condición; 4) Que en ella se especifique el contrato prometido,** por lo tanto este caso que se ha planteado es un contrato de promesa de venta de inmueble , como condición para el otorgamiento de la correspondiente escritura de venta el pago del precio, pago que se realizaría bajo la modalidad de cuotas mensuales.- De manera que el incumplimiento de dos cuotas consecutivas por parte de la promitente compradora o sea la señora ………………………….. (ASI EXPRESA EL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA FIRMADO ENTRE LAS PARTES) se traduce en definitiva en un incumplimiento en la condición para el otorgamiento de la escritura de venta.- En otras palabras no puede exigir a la promitente vendedora otorgar la correspondiente escritura de venta, si la promitente compradora es decir la demandada no ha pagado el precio en las cuotas en que se pacto.- Es decir que habrá mora en el cumplimiento de la condición del contrato de promesa por parte de la promitente compradora al no pagar el precio lo que habilita a pedir la resolución del contrato por mora en el incumplimiento de la condición a pagar el precio.- Es necesario afirmar SU SEÑORIA que el contrato de promesa de venta firmada entre las partes mencionadas es un contrato solemne en el cual dos o mas personas se comprometen a celebrar un contrato futuro, cumpliéndose los requisitos legales entre ellos que conste por escrito siendo entonces un contrato bilateral, es decir aquel que produce los efectos propios de él se requiere el concurso de voluntades de dos o mas personas; por lo que hacer un contrato bilateral le serán aplicables todas las disposiciones propias de este tipo de contratos entre ellos la llamada condición resolutoria.-

En el presente caso se ha dado una concurrencia de voluntades, es decir mi poderdante o sea la promitente vendedora se ha comprometido a que una vez se cumplan las condiciones establecidas en la promesa de venta, otorgará a la promitente compradora el contrato de venta acordado, ahora bien el contrato de promesa de venta no obstante ser un contrato preparatorio en un contrato principal al igual que el contrato definitivo, ya que subsiste por si mismo sin necesidad de otra convención.- No es un contrato accesorio ni tampoco un contrato dependiente, por cuanto no depende en su existencia de otro contrato principal.- Por lo tanto el contrato de promesa de venta por su propia naturaleza esta sujeto a un plazo o condición.-

El contrato principal en este caso es la promesa de venta del inmueble: hay entrega el inmueble, no hay tradición, se entrega parte del precio y hay una parte de dinero pendiente; la demandada señora Noemí Cienfuegos pagó con arras y debió seguir pagando, pero no lo hizo, mi poderdante le da posesión y uso del inmueble con la intención de hacer posteriormente la respectiva tradición y regular el cumplimiento de la obligación principal (el pago del precio, la posesión del inmueble, su devolución, en caso de no cumplirse la promesa de venta). Por su propia naturaleza, la promesa de venta es un contrato sinalagmático. Nacen obligaciones recíprocas (bilateralidad) y por lo tanto es susceptible de aplicarle la condición resolutoria del artículo 1360 C. Por ser sinalagmático el contrato principal, el incumplimiento de las obligaciones debía resolver el contrato.-

A la señora ………………………. se le entrego el inmueble anticipadamente y las sumas de dinero pendientes es parte del precio.- Claro, en este tipo de contratos se consigna una cláusula que impone una atribución por el uso del inmueble en caso de incumplimiento, es decir, que la parte del precio pagado periódicamente o prima; durante el tiempo de la entrega queda en beneficio de la vendedora o sea mi poderdante (o promitente vendedora, como suele llamarse), pero esta cláusula es una verdadera cláusula penal (Art. 1406 C.) que no modifica la naturaleza del contrato, ni impide la existencia de la condición resolutoria, ni vuelve a esta parte del precio un canon de arrendamiento. Tenemos, pues, que la entrega de la cosa por la vendedora debe corresponder la del pago del precio por la compradora, aún mediante mensualidades, de manera que como la característica de estas obligaciones es la reciprocidad, en lo que toca a su incumplimiento caen de lleno bajo lo dispuesto en el artículo 1360 C.; en otras palabras, cuando uno de los obligados no se ajusta a lo pactado, atribuye al otro la facultad de resolverlas, pudiendo optar el perjudicado por el cumplimiento de aquello en que la obligación consistía o en su resolución, con indemnización de perjuicios en uno u otro caso. Cualquiera que fuese la visión con que se definiese la naturaleza del contrato con promesa de venta, no cabe duda que es un contrato bilateral que puede resolverse por el incumplimiento de las obligaciones de la demandada. Por esto, nuestro poderdante podría haber hecho la tradición (cumplir su parte) y quedarse reclamando únicamente el resto del precio, que originalmente estaba representado por los cuotas de pago; sin embargo, optó por la resolución porque la expresada señora no puede pagar el resto del precio acordado, ni tampoco se lo esta pidiendo porque no puedo hacerlo, existe un incumplimiento por la demandada por no haber cumplido el contrato de promesa de venta celebrado entre las partes contratantes; mi poderdante ya no puede esperar más tiempo, lo único que mi poderdante no esta obligada a devolver la cantidad de dinero entregada en concepto de prima o cuota del inmueble dado en promesa de venta porque eso fue lo acordado en la cláusula quinta de la promesa de venta.-

Por lo antes manifestado y con instrucciones de mi mandante le reitero que vengo promover el procedimiento del caso a efecto de que se proceda al PROCESO COMÚN DE RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA DE UN INMUEBLE contra la señora …….. para que en sentencia definitiva se declare resuelto el contrato de promesa de venta del inmueble a que se ha hecho referencia y se condene a la demandada a la desocupación y entrega es decir la restitución del inmueble objeto de esta demanda a mi poderdante y además que se condene en costas procesales.-

**ARGUMENTOS DE DERECHOS Y NORMAS JURIDICAS QUE SUSTENTAN LA PRETENSIÓN**

1) COMPETENCIA: Es competente el Juzgado a que se dirige la presente demanda de conformidad a los artículos 30 número 1 y artículo 33 del CPCM.-

2) LEGITIMACIÓN: Demandante: está legitimada mi representada señora…………………….., como parte demandante en su calidad de promitente vendedora.-

DEMANDADA: Está legitimada la parte demandada, la señora ………………., en su calidad de promitente compradora del inmueble que se pretende pedir la resolución del contrato de promesa de venta de inmueble por incumplimiento y la desocupación y entrega es decir la restitución del inmueble a mi poderdante.- Artículo 58 CPCM.-

3) POSTULACIÓN: Según el artículo 67 CPCM en los Procedimientos Civiles y Mercantiles será preceptiva la comparecencia por medio del procurador, nombramiento que habrá de recaer en un Abogado de la República, sin cuyo concurso no se le dará trámite al proceso.-

4) PROCEDIMIENTO: El presente procedimiento se adecua a lo establecido en los artículos 276 CPCM y siguientes; 1422, 1425, 1426, 1431, 1360,, 1416,1417, 1572,1313, 1310 y 1406 todos del Código Civil, Artículo 18 de la Constitución Nacional.-

**DOCUMENTOS QUE ACREDITAN LOS PRESUPUESTOS PROCESALES Y OFRECIMIENTO Y DETERMINACIÓN DE LOS MEDIOS DE PRUEBA.-**

**DOCUMENTAL:** Presento los siguientes documentos:

1. Poder General Judicial con Cláusulas Especiales, con que legitimo mi personería de procurador de la señora …………………..-
2. Documento Autenticado de Promesa de venta de un inmueble otorgado por mi poderdante en la ciudad de ………………………………., el día ………. de febrero del año ………… ante los oficios del notario José ……………………………………. a favor de la ……………………..lo que pretendo probar el contrato celebrado entre las partes.-
3. Certificación literal extendida por el señor Jefe del Centro Nacional de Registros de la ………. , de la Escritura Pública de compraventa, otorgada en la ciudad de ……….. a las nueve horas cincuenta minutos del día ………. De……………….. del año ……., ante los oficios de la notario ………, por la Sociedad “…………………….., Sociedad Anónima de Capital Variable” que puede abreviarse …….., por medio de su Apoderado Especial ………, le vendió a mi mandante un inmueble con su respectiva construcción situado en el kilómetro ………………..carretera que de esta ciudad conduce a ………………………., marcado como lote ………………….DEL POLÍGONO ……………., DE LA URBANIZACIÓN ……………………………, del Cantón …………………. de esta jurisdicción, de una extensión superficial de SETENTA METROS CUADRADOS, equivalentes a CIEN PUNTO DIECISÉIS VARAS CUADRADAS, con un área construida de cuarenta y un m metros cuadrados, ya descrito en la respectiva demanda, inscrito a favor de mi poderdante bajo la matrícula ………………………..del mencionado Registro, con la cual pretendo probar la propiedad de mi mandante y como lo obtuvo mi poderdante.-
4. Mapa y Ubicación Catastral del inmueble, lo que pretendo probar es la ubicación del inmueble.-
5. Certificación extractada de la matrícula número …………………………, del Centro Nacional de Registros ………………………………situado en URBANIZACIÓN CIUDAD ………………………..de una extensión superficial de SETENTA METROS CUADRADOS, lo que pretendo probar es la matrícula del referido inmueble, la naturaleza, el área, a donde esta situado, a que ubicación pertenece, y si tiene gravámenes, restricciones o presentaciones y también expresa que esta a favor de mi poderdante, todo esto ya consta en la certificación extractada ampliamente descrito en la respectiva demanda.-
6. El reconocimiento judicial o sea la inspección del inmueble por parte del Juez donde se señalará día y hora entre las partes, lo que pretendo probar es la ubicación del inmueble, sus medidas y la posesión del inmueble a nombre de la demandada.-

Le aclaro su Señoría que no le presento prueba testi­monial porque no hay necesidad.-

Con las cuales pretendo probar las pretensiones planteadas en la presente demanda ya numeradas anteriormente.-

**LUGAR PARA REALIZAR LOS ACTOS LEGALES DE COMUNICACIÓN**

1. Emplazamiento y notificación de la parte demandada: La demandada señora ……………… de acuerdo al artículo 181 y 177 ambos del CPCM , puede ser emplazada y notificada en la dirección siguiente: ………………………

b)Notificación de la parte demandante, su procurador, pueden ser notificados y citados en la oficina del Licenciado ………………………………………..o en el medio técnico electrónico telefax ……..-

IV) Por lo anteriormente expuesto respetuosamente LE PIDO:

1. Me admita esta demanda.-
2. Me tenga por parte en el carácter en que comparezco, como también téngase por parte demandante a la señora ……………..-
3. Se emplace a mi demandada la señora: …………………., en la forma indicada anteriormente.-
4. Se le dé a está el trámite de Ley correspondiente y la prueba que presento que es documental y la inspección judicial por parte del señor Juez en SENTENCIA DEFINITIVA se decrete la resolución por incumplimiento del contrato de promesa de venta a que se ha hecho referencia y su respectiva caducidad.-
5. Que se practique oportunamente el reconocimiento judicial o sea la inspección del inmueble por parte del Juez, en donde se señalara día y hora entre las partes, para ubicarlo físicamente como también sus medidas y levante su respectiva acta.-
6. Se condene a la demandada a la desocupación y entrega del inmueble so pena de lanzamiento, si no lo verificare dentro del termino prudencial que le señale a la demandada y a las costas procesales.-
7. Se entregue el inmueble dado en promesa de venta a mi poderdante.-

8) Se declarare rescindido el contrato de promesa de venta de un inmueble, otorgado por mi poderdante a favor de la señora ……………………..,enla ciudad de …………………………….. ante los oficios del notario J…………………………, sin obligación de mi poderdante de devolver la cantidad de DIEZ MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS Estados Unidos de América**.-**

9)Se le de a esta el tramite de ley y se resuelva como lo dejo indicado.-

Presento original y fotocopia de los siguientes documentos:

1. Poder General Judicial con Cláusulas Especiales que acredito mi personería.-
2. Documento Autenticado de Promesa de venta de un inmueble otorgado por mi poderdante en la ciudad de ……………………………………………….. dos mil once ante los oficios del notario ……………………. a favor de la …………………………**-**
3. Certificación literal del inmueble de mi poderdante.-
4. Certificación extractada del inmueble a favor de mi poderdante la señora ……………...-
5. Mapa y Ubicación Catastral del inmueble.-

Para efectos de darle cumplimiento al Artículo 122 del Código Tributario, todos mis datos generales de identificación con sus respectivos números se encuentran al principio de la demanda, como también los de poderdante y de la demandada.-

Para efectos del artículo 162 CPCM a la presente demanda se anexan las copias de ley.-

Y juro no tener inhabilidad o incapacidad para ejercer la Procuración establecida en el artículo 67 inciso 2º, apartados del uno al cinco CPCM.-

Autorizo a la Licenciada ……………………………., de ………… años de edad, A­boga­do, del domi­cilio de …………………………., con Documento Único de Identidad Número …………………….., con Número de Identificación Tributaria Cero ……………………………., para que pueda recibir notificaciones y citaciones .-

……………………………………………, ………… de ………………………………… del año …………………………...-