DEMANDA DE RESOLUCION DE COMPRAVENTA

Señor:
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO (REPARTO)
E. S. D.

……., mayor de edad vecino y residente en esta, identificado con la cédula de ciudadanía No……. de……., abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No……del C.S. de la judicatura, actuando en nombre y representación del Sr……., de acuerdo al poder conferido ante UD.,con todo respeto presento DEMANDA DE RESOLUCION DE COMPRAVENTA CON PACTO COMISORIO, contra el Sr……., igualmente mayor de edad y de esta vecindad, con fundamento en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: Mediante Escritura Pública No……de fecha……otorgada ante el Sr. Notario público……. registrada el día……de……de 19……., en el 1º. Como……partida……folios……es inscrita en la matricula en el tomo……., folios……de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados del circuito de……., mi mandante……., dio venta al Sr……., también mayor de edad domiciliado y residente en……(Dentro de los limites jurisdiccionales del Juez). Un bien inmueble ubicado en……., zona urbana, distinguido en su puerta de entrada con el No……., de la calle o carrera incorporado en los aforos del catastro con el No……., cuyos linderos se determinan así: (Determinarlos).

SEGUNDO: El precio de esa compraventa fue acordado por vendedor y comprador en la suma de……., pesos moneda legal, que el comprador se obligo a pagar al vendedor, o a su orden, en…….
(Lugar señalado para el pago) el día……., (Indicar la fecha exacta convenida para ese pago, o el cumplimiento de la condición suspensiva si en vez de plazo hubo condición.

TERCERO: En la cláusula……., de la escritura pública antes ameritada, expresamente se estipulo que si el comprador, al vencimiento del plazo (o al cumplimiento de la condición suspensiva), no había pagado al vendedor. O a su orden, la suma de dinero correspondiente al precio, el contrato de compraventa quedaría resuelto ipso facto, sin perjuicio, claro está, de que el comprador pudiera hacerlo subsistir, pagando el precio dentro de un termino máximo de gracia de veinticuatro horas, contadas desde la siguiente hábil a la de la notificación de la demanda.

CUARTO: Hasta el día de hoy, pese a haberse vencido con mucho el plazo aludido(o cumplido la condición suspensiva pactada), el comprador no a pagado a su vendedor la suma de……pesos M/CTE., correspondiente al precio de la compraventa en referencia. Por lo tanto, tiene este derecho a pedir que se cumplan los efectos reservados por la ley a la condición resolutoria expresa o pacto comisorio.

QUINTO: Mi mandante ha requerido judicialmente y constituido en mora al Sr……., para el pago de la suma en cuestión, sin haberlo conseguido.

SEXTO: El Sr……., por razón de las previsiones del Art.1930 del C.C. esta en capacidad de demandar no solo el decreto de resolución del contrato, sino también la indemnización de perjuicios y la restitución del inmueble.

SEPTIMO: Se me ha conferido poder especial para adelantar el proceso y hacer valer las pretensiones del Sr…….

PRETENSIONES

Previos los trámites de un proceso verbal, reglamentado en los Artículos 368 al 373 del C.G.P.,***(NOTA: Este código entra a regir integralmente en Enero del 2014. Por tanto, sigue vigente la normatividad Procesal Civil parta la materia),***sírvase hacer en sentencia que haga transito a cosa juzgada, las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Esta resuelto por no haberse pagado el precio al vencimiento del plazo estipulado(O al cumplimiento de la condición suspensiva pactada). El contrato de compraventa

celebrado entre el Sr……., mayor de edad, domiciliado y residente en……como vendedor y……., también mayor de edad y vecino de……como comprador, contenido en la Escritura Pública No……. (pueden repetirse los mismos detalles consignados en el hecho 1º. Incluyendo las especificaciones del inmueble.

SEGUNDA: transcribir la parte pertinente de esta sentencia a los señores notarios públicos ……., y registrador de instrumentos públicos y privados del circuito de…… A fin de que procedan, el primero, a la cancelación de la escritura pública No……. (Incluir los datos pertinentes) y el segundo de la cancelación de esta, o del registro de esa misma escritura, registro que se produjo el día……. (Dar aquí todos los datos de ese registro).

TERCERA: Restituya al Sr……o a quien sus derechos represente, el bien inmueble determinado en la declaración primera de este fallo, dentro de los diez días siguientes al de su ejecutoria.

CUARTA: Condenar al Demandado Sr……. a pagar al Sr. ……., los valores aquí descritos, los cuales se declaran bajo **JURAMENTO ESTIMATORIO**, de acuerdo a lo ordenado por el Artículo 206 del C.G.P.. La tasación razonable es la siguiente:

CONCEPTO	VALOR
• Frutos civiles y naturales producidos por el inmueble antes mencionado, y no solo los percibidos sino todos aquellos que, con mediana inteligencia y actividad, habría podido producir ese bien durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado. • perjuicios –lucro cesante- y daño emergente	• $ • $

La anterior tasación se hace con el fin de obtener que se condene al demandado Sr.....a pagar al Sr. ....., los valores aquí descritos.

QUINTA: condénese al demandado Sr....., caso de que resuelva pagar el precio dentro del plazo de gracia que la ley le otorga al pago de los intereses corrientes de esa suma a mi mandante, durante el retardo. En la primera providencia que dicte. Sírvase Sr. Juez:

1º.) Ordenar la notificación del auto admisorio al demandado, con la advertencia de que, si en un plazo máximo de 24 horas, contadas desde la siguiente hábil a aquella en que se le haga, no cubre el valor total del precio pendiente y sus intereses corrientes de mora, el contrato de compraventa será resuelto.

2º.) Disponer el registro de la demanda en el libro radicado de la oficina de registro de instrumentos públicos y privados del circuito de.....para los fines previstos por el Art. 690 del C. de P.C.

3º.) Reconocerme personería para actuar como apoderado del demandante.....

PRUEBAS

Comedidamente solicito al Sr....., Juez, decretar y practicar si a ello hubiere lugar, las siguientes pruebas:

a) TESTIMONIALES.
   Citar a los señores A, B, C y D. Para que, en audiencia pública y bajo la gravedad de juramento, manifiesten sí ratifican las declaraciones rendidas por ellos anticipadamente.

b) INSPECCIÓN JUDICIAL Y PRUEBA PERICIAL.
   Practicar una diligencia de inspección judicial sobre el bien objeto de la compraventa, en asocio de peritos designados en la forma legal, para determinar: Ubicación, linderos, especificaciones y características del inmueble, persona o personas que en la actualidad lo ocupan, indicando en que calidad, por cuenta de quien y si se trata de arrendatarios, valor del canon mensual del arrendamiento que pagan, estimación ponderada de la renta mensual, que corresponde a ese bien, caso de hallarse ocupado

personalmente por el demandado, teniendo en cuenta el sector donde se halla ubicado, sus características y especificaciones, su valor patrimonial etc. Declaración de parte. Cita al demandado.....para que en audiencia y en la fecha que le sea señalada, se presente con el fin de absolver el interrogatorio de parte que oralmente le formulare (puede, si se prefiere presentarse el peligro de preguntas escrito, en sobre cerrado. Mediante ese interrogatorio puede tratar de obtenerse la confesión de la fecha en que le fue entregado el inmueble, el incumplimiento en el pago del precio, valor de la venta recibida, caso que lo hubiere arrendado, valor de los frutos recibidos, o producidos, si se trata de fincas dedicadas a la explotación agrícola y ganadera.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1- **Sustantivos:** Art. 1849 y 1879, 1928 a 1938 y concordantes; Del CÓDIGO CIVIL, Arts.82 al 84 del C.G.P. (Ley 1564 de 2012) ***(NOTA: Este código entra a regir integralmente en Enero del 2014. Por tanto, sigue vigente la normatividad Procesal Civil parta la materia),*** Arts.368 al 373, Art 374. del C.G.P.

CUANTIA

La cuantía la estimo en la suma de..... ($.....)M/CTE.

COMPETENCIA

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 20 del C.G.P. y la vecindad del demandante, es Ud., Señor juez, competente para conocer de este proceso.

NOTIFICACIONES

Al demandado en:.....
Al demandante en:.....
Al apoderado en:.....

ANEXOS

Acompaño los siguientes: Poder para actuar, Copia de la Escritura Pública No.……de fecha……de la Notaria…….con su correspondiente nota de registro; certificado de tradición y la situación jurídica del inmueble a que se refiere el contrato de compraventa, expedido por el Señor registrador de instrumentos públicos y privados de……,diligencia de……requerimiento y constitución en mora practicadas al demandado por el Sr. ……Juez, declaraciones rendidas anticipadamente por los Sres……. y……y……y……sobre los siguientes hechos: fecha de la entrega material del inmueble por parte del vendedor al comprador; calidades y especificaciones de ese bien; su estado de conservación en el momento de la entrega y la ocupación; hasta el día de hoy, por el Sr. ……certificación expedida por la Superfinanciera sobre el monto de intereses corriente de mora en esta plaza (Sí es que la escritura no se consigno ningún pacto sobre tales intereses) y el poder que se me ha conferido.

Del Señor Juez, atentamente,

C.C.No……de…….
T.P No……del C.S.J.