**Modelo de demanda de resolución de contrato (compraventa) a través del pacto comisorio.**

SEÑOR

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ........ (REPARTO)

E. S. D.

.... ., mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado del señor .....,, persona mayor y de esta vecindad, conforme el poder que adjunto, me permito formular ante su despacho demanda ordinaria de resolución de compraventa con pacto comisorio, contra el señor ......, igualmente mayor y de esta vecindad, a efecto de que se sirva hacer las declaraciones que indicaré en la parte petitoria de esta demanda.

HECHOS

PRIMERO: Mediante escritura No.., otorgada en la Notaría .... de este Círculo registrada el .... de en el folio de matrícula inmobiliaria No...., de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este Círculo, el señor ..., mi poderdante, dio en venta al señor ..... un bien inmueble localizado en el área urbana del Municipio de ..., identificado con el No.... de la calle .., alinderado de la siguiente manera .... (descríbalos).

SEGUNDO: El precio de la transacción fue de ........ PESOS ($ ......), que el comprador se obligó a pagar al vendedor el día ...... en esta ciudad.

TERCERO: En la cláusula segunda de la mencionada escritura pública las partes estipularon que si el comprador al vencimiento del plazo no había pagado al vendedor la suma de dinero señalada como precio de la transacción, el contrato de compraventa quedaría resuelto inmediatamente.

CUARTO: A la fecha de presentación de esta demanda el comprador no ha pagado al vendedor la mencionada suma, encontrándose el plazo otorgado en la escritura, razón por la cual mi poderdante tiene derecho a solicitar el cumplimiento de los efectos indicados por la ley a la condición resolutoria o pacto comisorio.

QUINTO: Mi representado acudió a la justicia para requerir y constituir en mora al deudor a efecto de que cumpliera con el pago de la suma adeudada, sin que éste hubiera efectuado tal pago.

SEXTO: Mi poderdante se encuentra en derecho para solicitar la resolución del contrato, con su correspondiente indemnización de perjuicios y la reestructuración del inmueble.

SÉPTlMO: El señor ......, me ha conferido poder especial para instaurar la acción de resolución del contrato de compraventa.

PETICIONES: Teniendo en cuenta la narración de lo anteriores hechos, me permito solicitar lo siguiente:

1. Que está resuelto el contrato de compraventa celebrado entre los señores ........, como vendedor y .... como comprador, por no haberse cancelado el precio al vencimiento del plazo pactado, contrato contenido en la Escritura Pública No.... del ....., de la Notaría ........ de .... ., respecto del inmueble ubicado en la calle ..... No. ....... del Municipio de........., alinderado de la siguiente forma ............ (descríbalos).

2. Que se transcriba la parte resolutiva de esta sentencia al señor Notario ..... del Círculo de ..... a fin de que proceda a la cancelación de la escritura anteriormente mencionada, e igualmente al señor registrador de Instrumentos Públicos de este Circulo con el objeto de que proceda la cancelación del registro de la referida escritura, registro que se produjo el día ...... de ...... en el folio de matrícula ya indicado.

3. Que se restituya al señor ......., por parte del demandado ...., el bien inmueble determinado y alinderado en la primera declaración de esta sentencia, una vez ejecutoriada la misma.

4. Que se condene al demandado a pagar al demandante el valor de los frutos civiles y naturales producidos por el inmueble objeto de la restitución, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido producir el inmueble durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado, con el empleo de una mediana inteligencia y actividad, en caso de haberse encontrado en poder del demandante, de acuerdo a la justa tasación que efectúen los peritos designados por su despacho.

5. Que se condene al demandado a pagar al demandante el valor de los perjuicios sufridos por mi poderdante en virtud del incumplimiento, los cuales deben ser determinados de acuerdo a la justa tasación que realicen los peritos nombrados por su despacho.

6. Que se condene al demandado, en caso de que el comprador pudiera hacer subsistir el contrato pagando el precio dentro de un término máximo de gracia de 24 horas, contados desde el día hábil siguiente a la notificación de la demanda, al pago de los intereses corrientes de esa suma, durante el retardo, en favor del demandante.

7. Que al ordenar la notificación del auto admisorio de la demanda al demandado se le advirtiera que si en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la siguiente hora hábil a aquella en que se le haga, no cubre el valor total del precio debido y sus intereses moratorios, quedará resuelto el contrato de compraventa.

8. Que se ordene el registro de esta demanda en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente a este inmueble, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de este Círculo.

DERECHO: Invoco como fundamento de derecho los artículos 1849 a 1879, 1928 a 1930, 1932, 1933, 1935 a 1938 y concordantes del Código Civil; 15, 16, 19, 23, 75 a 77,82, 84, 87, 396 y siguientes, 690 y concordantes del Código de Procedimiento Civil.

PRUEBAS: Solicito se tengan como tales las siguientes:

DOCUMENTALES: La Escritura Pública No..... del .... de la Notaría ..... del Círculo de ...., el folio de matricula inmobiliaria No.... de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ...., escrito de diligencias de requerimiento y constitución en mora al demandado practicadas por el Juez ...... Civil del Circuito de .....

TESTIMONIALES: Ruego citar para que declaren sobre los hechos de la demanda a los señores ..., ....., ........ y ........

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito citar al demandado ......., para que en audiencia absuelva el interrogatorio que personalmente le formularé.

INSPECCIÓN JUDICIAL: Solicito practicar una diligencia de inspección judicial sobre el inmueble objeto de la restitución, con el fin de determinar: 1. Ubicación, lindero y determinación del inmueble, 2. Personas que actualmente ocupan el inmueble.

PERICIAL: Pido el nombramiento de dos peritos para que determinen el valor de los frutos civiles y naturales producidos por el inmueble materia de esta demanda, tanto los dejados de percibir como aquellos que se hubieran podido producir con mediana inteligencia y actividad estando en poder del demandante Igualmente para que determinen el valor de los perjuicios sufridos por éste en razón de incumplimiento del demandado.

ANEXOS: Me permito anexar los documentos aducidos como pruebas, poder a mi favor, copia de la demanda con sus anexos para el traslado y copia de la misma para archivo del juzgado.

PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA: Se trata de un proceso ordinario de mayor cuantía.

Por la naturaleza del proceso, el domicilio de las partes, el lugar de cumplimiento de la obligación y la cuantía la cual estimo en superior a los ........ PESOS ($ ........), es usted competente para conocer de esta demanda.

NOTIFICACIONES: Mi poderdante en la calle ........ No....... de esta ciudad. El demandado en la calle ........ No. ........ de esta ciudad. El suscrito en la oficina ......... de la carrera ........ de esta ciudad, o en la secretaría del juzgado. Del señor Juez,

Atentamente,

C.C. No. ........ de

T.P. No. ........