

Demanda a constructora por retraso en entrega de la vivienda. Reclamación de cantidad por daños y perjuicios

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE N°.. DE

D./Dña procurador/a de los tribunales y de D./Dña según acredito mediante escritura de poder que acompaño a la presente, bajo la dirección del abogado/a D./Dña ante el juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que, por medio del presente escrito, formulo demanda de **JUICIO**, contra la Entidad número de CIF..... y con domicilio a efectos de notificaciones en en ejercicio de la **ACCIÓN DE RECLAMACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS** por el retraso en entrega de vivienda.

La demanda se basa en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- Que el díadede mi patrocinado, en calidad de comprador y la Entidad en calidad de vendedor, firmaron un contrato de compraventa sobre plano, de un inmueble sito en un edificio que en ese momento se encontraba en fase inicial de construcción.

Adjunto como documentos 1, 2 y 3:

- Titulo de compra de D./Dña a la entidad en escritura otorgada ante el notario deD./Dñael ...de de con n.º de orden de su protocolo. (Documento nº1)
- Inscripción en el Registro de la Propiedad de tomo libro folio fincainscripción (Documento nº2)
- Referencia Catastral. Se acompaña copia del contrato de compraventa. (Documento nº3)

SEGUNDO.- En el citado contrato, se estableció en su clausula octava lo siguiente: “La entrega de la vivienda por parte de la vendedora a la compradora se producirá en el plazo improrrogable de 3 meses a contar desde el momento en que se hubiera finalizado la obra”

Según figura en el contrato de compraventa que se acompaña.

TERCERO.- Que en dicho contrato se establecía igualmente la siguiente cláusula:

“En el supuesto que la Entidad..... parte vendedora, no haga entrega de la vivienda en el plazo máximo de 3 meses desde la finalización de la obra, serán de su cuenta los gastos ocasionados a la parte compradora por la no disposición de la vivienda”.

CUARTO.- Que llegada la fecha máxima fijada para la entrega de la vivienda, que era el día, fecha en la que se cumplían tres meses desde la finalización de la construcción, la Entidad....., no procedió a hacer efectiva la entrega a mi cliente.

La entrega se produjo el día..... según consta en la escritura pública de compraventa, otorgada ante el Notario es decir con 8 meses de retraso respecto de la fecha máxima pactada.

QUINTO.- Que mis clientes ante el retraso en la entrega de la posesión, tuvieron que alquilar una vivienda donde residir situada en siendo la renta mensual a satisfacer €.

Se acompaña el contrato de arrendamiento como documento n.º 4

SEXTO.- Que debido al retraso producido en la entrega de la vivienda por la Entidad, siendo este totalmente imputable a dicha entidad, mis clientes se vieron en la obligación de arrendar una vivienda, lo que les ha originado un perjuicio económico que asciende a la cantidad de €,

Se acompañan justificantes de pago de alquiler como documento n.º 5

SÉPTIMO.- Que fracasados los intentos realizados por mi representado para establecer de mutuo acuerdo con el demandado una solución, dirigiéndose al mismo un burofax en fecha ... de de, y habiéndose opuesto el demandado a la propuesta realizada por mi representado, no le queda a esta parte otro remedio que instar la presente demanda.

Se acompaña burofax como documento n.º 6.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I

CAPACIDAD.- Las partes ostentan la capacidad procesal necesaria conforme a lo establecido en los arts. 6 y ss. LEC.

II

REPRESENTACIÓN.- Está representado el actor/a por el procurador/a que suscribe, habilitado para ejercer en el territorio del Juzgado al que nos dirigimos, ya asimismo asistido del letrado el Ilustre Colegio de Abogados de tal y como exigen los arts. 23 y 31 LEC.

III

LEGITIMACIÓN.- La legitimación **activa** corresponde a mi patrocinado en su condición de comprador. Y la legitimación **pasiva** al demandado en su condición de vendedor del inmueble.

IV

JURISDICCIÓN.- Corresponde a la jurisdicción civil, con arreglo a lo establecido en los arts. 9.2 y 21.1 LPOJ.

V

COMPETENCIA.- Es competente el Juzgado al que nos dirigimos, conforme a lo dispuesto en el art. 50.1.º LEC.

VI

CUANTÍA.- La cuantía del procedimiento es de euros, conforme a lo establecido en los arts. 251.1 LEC.

VII

PROCEDIMIENTO.- La acción debe tramitarse conforme a las normas del juicio ordinario según establece el art. 249.2 LEC.

VIII

ASUNTO DE FONDO.- Estamos ante una acción solicitando una indemnización por daños y perjuicios causados por la demora en la entrega de la vivienda siendo aplicables los artículos 1091, 1100, 1101 y 1124 del Código Civil.

“Artículo 1.091

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.

Artículo 1.100

Incurrir en mora los obligados a entregar o a hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.

No será, sin embargo, necesaria la intimación del acreedor para que la mora exista:

1º Cuando la obligación o la ley lo declaren así expresamente.

2º Cuando de su naturaleza y circunstancias resulte que la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio, fue motivo determinante para establecer la obligación.

En las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe. Desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro.

Artículo 1.101

Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquélla.

Artículo 1.124

La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El Tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria”.

Así, en el presente caso, mi representado ha resultado perjudicado por el retraso en la entrega de la vivienda, por causas imputables a la parte demandada, lo que ha motivado que se

viera obligado a concertar el arrendamiento de una vivienda con el consiguiente desembolso económico que ha tenido que realizar, que asciende a la cantidad de € según se ha establecido en el antecedentes quinto y sexto, por lo que solicita a la parte demanda que le satisfaga dicha cantidad más el interés legal del dinero.

IX

COSTAS.- Es preceptiva la condena en costas, incluso aunque se produzca allanamiento, toda vez que, en otro caso, sería un sistema fácil y abusivo esperar al proceso judicial para cumplir lo que antes le correspondía. Es claro que el demandado ha infringido la Ley y ni siquiera ha dado solución a la situación, a pesar de ser requerido previamente, por lo que entendemos existe temeridad y mala fe, conforme a lo dispuesto en los arts. 394 y 395 LEC.

Por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que teniendo por presentado este escrito de demanda junto con las copias y documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, dando traslado del mismo al demandado y, después de cumplidos los demás trámites procesales, se dicte sentencia en la que se establezca la obligación del demandado de satisfacer a mi representado la cantidad de € más los intereses correspondientes por el retraso en la entrega de la vivienda objeto del contrato de compraventa. Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.

PRIMER OTROSÍ DIGO: Que siendo el poder general para pleitos y necesítándolo para otros usos,

SUPLICO AL JUZGADO que, una vez tomada nota en autos, sea desglosado y devuelto a esta parte.

Principal y otrosíes,

por ser de Justicia que pido en a de de