**CIUDADANO:**

**JUEZ DE MUNICIPIO ORDINARIOS Y EJECUTOR DE MEDIDAS DE LOS MUNICIPIOS LIBERTADOR Y FERNANDEZ FEO DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DEL ESTADO TACHIRA.**

**Su despacho.-**

Yo, XXXXXXXXXXXXXXXX, venezolana, mayor de edad, divorciada, con domicilio en el Piñal, Municipio Fernández Feo del Estado Táchira, titular de la cedula de identidad Nro. V-XXXXXXXXXXXX y civilmente hábil, actuando con el carácter de “COMPRADORA”, debidamente asistida por el abogado en ejercicio DANIEL ANTONIO CARVAJAL ARIZA, venezolano, mayor de edad, con domicilio procesal en la carrera 2 Nro. 3-63, Sector catedral, San Cristóbal, Estado Táchira, titular de la cedula de identidad Nro. V-9.211.739, inscrito en el inpreabogado bajo el Nro. 83.090, habilitado para ejercer ante el Tribunal Supremo de Justicia (TSJ), bajo el Nro. 599, **ANTE USTED CON EL DEBIDO RESPETO Y ACATAMIENTO OCURRO PARA DEMANDAR POR CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** al ciudadano XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, venezolano, mayor de edad, con domicilio en el Piñal, Estado Táchira, divorciado, comerciante, titular de la cedula de identidad Nro. V-XXXXXXXXXXXXX y civilmente hábil, con el carácter de **“PROPIETARIO VENDEDOR”**, todo de conformidad con los artículos 2, 26, 49 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el artículo 1.167 del Código Civil, en los siguientes términos:

**CAPITULO I**

**DE LOS HECHOS**

El caso es ciudadano Juez, que en fecha veinticuatro (24) días del mes de Septiembre del año Dos Mil Doce (2012), celebre un contrato de compraventa con el ciudadano XXXXXXXXXXX, haciendo entrega al referido ciudadano de la cantidad de SESENTA MIL BOLIVARES FUERTES (Bs. F. 60.000, oo), por concepto de arras por la compra de un inmueble compuesto de un lote de terreno propio que tiene una superficie de CINCUENTA Y UN METROS CON VEINTIOCHO CENTIMETROS CUADRADOS (51,28 MTS2), ubicado en el Conjunto Residencia “XXXXXXXXXXXXX”, en el Estado Táchira, identificado con el Nro. 5 del plano de Lotificacion respectivo, cuyos linderos y medidas particulares son los siguientes: NORTE: Con propiedad de Isaac, mide seis metros (6,00 Mts), SUR: Con propiedad de Carmen, hoy día anexo a la parcela 5, que forma parte integrante de la parcela objeto de la compraventa, mide seis metros (6,00 Mts), ESTE: Con Amable, ocho metros con cincuenta y cuatro centímetros (8,54 Mts), y OESTE: Con carrera cinco del Sector, mide ocho metros con cincuenta y seis centímetros (8,56 Mts), con una casa para habitación tipo quinta, compuesta de dos (02) plantas que el vendedor se comprometió en edificar sobre el mismo lote de terreno, discriminada así:  **PLANTA BAJA:**Compuesta de sala, comedor – cocina, con mampostería de concreto armado revestidas en sus pisos, paredes y planchas con cerámica, un baño, área de oficios semi-abierta, una escalera interna que le da acceso a la **PLATA ALTA:**Dividida en tres habitaciones, dos baños con sanitarios y sus correspondientes accesorios, uno de l habitación principal y otro en el pasillo superior que comunica con las habitaciones estas habitaciones con un área de closet cada uno, todo con pisos de cerámica nacional, paredes frisadas y pintadas, techos dispuestos en dos aguas edificada con el sistema de placa Emo-panel con manto, piezas sanitarias incluidas, lavadero, puertas de madera la de oficios de hierro, ventanas panorámicas, instalaciones eléctricas, aguas blancas y negras con un área de construcción de SETENTA Y SEIS METROS CON SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (76,6 Mts2), con un área de estacionamiento para un vehículo ubicado en la parte oeste del terreno; también forman parte integrante de este inmueble y es objeto de esta compraventa el **ANEXO 5**, que se describe en el documento de parcelamiento de la siguiente manera: Con un área de 43,70 Mts2, NORTE: En parte con parcela 5 y en parte con vereda, mide 10,39 Mts, SUR: Con Amable, mide 10,32 Mts, ESTE: Con Isaac, mide 4,19 Mts, y OESTE: Con Carmen, mide 4,25 Mts, cabe destacar que el anexo 5 no fue incluido en el contrato inicial de compraventa sin embargo en el contrato de parcelamiento se dice de manera expresa que la parcela Nro. 5 tiene un anexo y se describe con su extensión y linderos del cual tengo la posesión y sobre el cual he fomentado las siguientes mejoras: un muro de contención, relleno, levante paredes de bloque y cemento frisadas, piso de terracota columnas, un lavadero, es un patio abierto que sirve a su vez para deposito de las bombonas de gas, según consta en factura de compraventa de materiales para la construcción QUE SE ANEXAN, el derecho a las áreas comunes y recreativas y demás adherencias y pertenencias que forman parte de este inmueble, que forman parte de uno de mayor extensión adquirido por compra que hizo el vendedor según consta en documento protocolizado por ante la oficina del Registro Publico con Funciones Notariales de los Municipios Libertador y Fernández Feo, en Abejales Estado Táchira, inscrito bajo el Nro. 331-2010, Protocolo primero, Tomo: VIII, Folios: 2.646 – 2.651, de fecha 29-04-2010 y las bienhechurías fabricadas por cuenta y orden del vendedor con dinero proveniente de su propio peculio y esfuerzo. El precio total de la compraventa fue pactada por las partes contratantes en la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA MIL BOLIVARES FUERTES (330.000,00 Bs. F), de los cuales el vendedor recibió en fecha 24 de Septiembre del 2012, la cantidad de SESENTA MIL BOLIVARES FUERTES (Bs. F  60.000,00) y la suma de DOSCIENTOS SETENTA MIL BOLIVARES FUERTES (Bs. F. 270.000,00), serian pagados en un pago a través de un crédito por una Institución Bancaria por el Sistema de Ley de Política Habitacional  crédito que será tramitado por el comprador una vez se obtenga el permiso de habitabilidad  por parte del vendedor quien se comprometió a aportar toda la documentación necesaria para la tramitación del mismo. Las partes convinieron que el plazo definitivo para la entrega del inmueble seria el mes de Julio de 2013, totalmente terminada y lista para habitar con el entendido que en caso que la compradora desista de la compra o el mencionado crédito no sea aprobado por la entidad Bancaria debería esperar que el inmueble lo oferte el vendedor a un nuevo comprador o tercera persona a los fines de devolver solo el cincuenta por ciento de la cantidad recibida en arras por cuanto el otro cincuenta por ciento (50%) seria la penalidad por los daños y perjuicios, sin que fuere necesario probar haberlos sufrido efectivamente, así mismo es entendido que todos los gastos a que hubiere lugar tales como honorarios profesionales de abogados redacción del documento de compra-venta, derechos de registros, timbres fiscales, gestiones ante terceros, incorporación a los servicios públicos y cualquier otro que surja  con motivo de la compraventa será exclusivamente por cuenta del adquirente; la compradora manifestó conocer el proyecto a edificar y que fue el objeto de la compraventa, así mismo que el inmueble se entregaría sin la fachada principal y sin paredes laterales y que solo se entregaría terminada y revestida la vereda al frente del inmueble y en señal de conformidad firmamos el contrato de compraventa QUE ANEXO MARCADO CON LA LETRA “A” como instrumento fundamental de la demanda y demás anexos. Con posterioridad a este contrato el vendedor protocolizo por ante La Oficina Inmobiliaria del Registro Público de los Municipios Libertador y Fernández Feo/Abejales del Estado Táchira un contrato de parcelamiento de fecha 24 de Noviembre de 2012, anotado bajo el Nro. 18-2012, Protocolo Primero, Tomo: XXXIII, Folios: 135 al 144, mediante el cual el vendedor y aquí demandado destino el terreno para ser distribuido en parcelas y la construcción de una Urbanización denominada “xxxxxxxxxxx”, la cual enajeno aun en proyecto sin construir, es decir, una construcción a futuro que se obligo en entregar en fecha exacta mes de Julio del año 2013. Ahora bien ciudadano Juez, cumplí con el contrato, esto es, pague el precio convenido en su totalidad que fue estipulada en la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA MIL BOLIVARES (Bs. 330.000,oo), sin embargo el vendedor fue quien no cumplió con el contrato, no termino la construcción y no hizo la entrega dentro del lapso convenido en tal sentido me vi en la obligación de culminar la obra con dinero de mi propio peculio para la compra de materiales y pago de mano de obra para hacer habitable el inmueble y fue de esta manera que pude con autorización del vendedor de tomar posesión pacifica, pura e ininterrumpida y con el ánimo de dueña del  inmueble con mi grupo familiar toda vez que no tenia donde albergar mi grupo familiar y fue de esta manera que la hice habitable al transcurso del tiempo, pero como lo repito el vendedor no me hizo entrega del inmueble dentro del lapso estipulado, no finalizo la obra, no hizo entrega formal de la vivienda, no me hizo entrega de constancia alguna de habitabilidad como se pacto, fui yo misma quien al correr del tiempo he ido culminando la obra para hacerla habitable y cómoda para vivir dignamente, pero realmente el vendedor no cumplió con el contrato de compraventa, ni ha cumplido con otros compradores de la misma urbanización que se encuentra en la misma situación mía e incluso se dice que el demandado ha vendido algunas viviendas dos (02) veces la misma vivienda a personas diferentes y tiene otros litigios en proceso, lo cual no deja lugar a la duda de que el vendedor no ha cumplido con los contratos celebrados con respecto al parcelamiento y la urbanización “xxxxxxxxxxxxxx”, debiendo este Tribunal declarar CON LUGAR LA DEMANDA POR CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA y así pido sea decidido, ya que he realizado innumerables diligencias ante el vendedor – demandado para que me haga el traspaso o tradición legal del inmueble y el mismo se ha negado sin justa causa e incluso he realizado por mi propia cuenta y costos diligencias ante la Oficina de Catastro de la Alcaldía del Municipio Fernández Feo del Estado Táchira para el pago de impuestos y otras solvencias y he  ordenado la elaboración del documento de traspaso y se ha llevado a la Oficina Inmobiliaria del Registro Público, pero el vendedor – demandado se ha negado a firmar y no se presenta para la firma del documento definitivo de traspaso.

**CAPITULO II**

**MEDIDA CAUTELAR**

Llenos como están los extremos del artículo 585 del Código de Procedimiento Civil, es decir, los requisitos exigidos por Ley, esto es el **FUMUS BONIS IURIS**, ya que se tienen suficientes pruebas del derecho que se reclama habida cuenta que la demandante – compradora tiene contratos de compraventa celebrado con el vendedor – demandado que se describe asi: 1.- El vendedor celebro un contrato de compraventa privado con la compradora y se obligo en vender un inmueble compuesto por la parcela Nro. 5, lo cual incluye el anexo que forma parte del mismo inmueble descrito de la Urbanización “LA xxxxxxxxxxxxxxxxx SUITE”. 2.- Posteriormente el vendedor celebro un contrato, mediante el cual destino un lote de terreno de su propiedad para ser vendido en parcelas con sus respectivas viviendas tipo quintas. 3.- Se denuncia que el vendedor no cumplió con el contrato y se niega a hacer el traspaso o tradición legal del inmueble, muy a pesar de haber recibido en su totalidad el precio de venta. En cuanto al segundo requisito esto es, el **FUMUS PERICULUM IN MORA,**el cual está relacionado con el tiempo que pudiera tardar el juicio, se requiere garantizar las resultas del juicio ante el peligro inminente que el vendedor-demandado pudiera disponer del mismo a través de cualquier acto de disposición, toda vez que el inmueble aun figura bajo su nombre ante la Oficina Inmobiliaria del Registro Público como libre de gravamen y nada le impide para que este pueda vender, donar,  hipotecar o como hemos dicho realizar cualquier acto de disposición con perjuicios a terceras personas y por consiguiente al demandante, **mas aun se tiene conocimiento que el vendedor – demandado tiene otros procesos en curso de la misma naturaleza por incumplimiento de contratos donde pesan medidas de prohibición de enajenar y gravar y donde ha solicitado la constitución de una garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto de esta compraventa y de este litigio para levantar otra u otras prohibiciones, ante tan evidente peligr**o solicito que este Juzgador **DECRETE MEDIDA DE PROHIBICON DE ENAJENAR Y GRAVAR**,  sobre un lote de terreno propio que tiene una superficie de CINCUENTA Y UN METROS CON VEINTIOCHO CENTIMETROS CUADRADOS (51,28 MTS2), ubicado en el Conjunto Residencia “FUNDACIONERO SUITE”, en la calle 5 entre carreras 2 y 3, del Estado Táchira, identificado con el Nro. 5 del plano de Lotificacion respectivo, cuyos linderos y medidas particulares son los siguientes: NORTE: Con propiedad de Isaac , mide seis metros (6,00 Mts), SUR: Con propiedad de Carmen, hoy día anexo a la parcela 5, que forma parte integrante de la parcela objeto de la compraventa, mide seis metros (6,00 Mts), ESTE: Con Amable, ocho metros con cincuenta y cuatro centímetros (8,54 Mts), y OESTE: Con carrera cinco del Sector, mide ocho metros con cincuenta y seis centímetros (8,56 Mts), con una casa para habitación tipo quinta, compuesta de dos (02) plantas que el vendedor se comprometió en edificar sobre el mismo lote de terreno, discriminada así:  **PLANTA BAJA:**Compuesta de sala, comedor – cocina, con mampostería de concreto armado revestidas en sus pisos, paredes y planchas con cerámica, un baño, área de oficios semi-abierta, una escalera interna que le da acceso a la **PLATA ALTA:**Dividida en tres habitaciones, dos baños con sanitarios y sus correspondientes accesorios, uno de l habitación principal y otro en el pasillo superior que comunica con las habitaciones estas habitaciones con un área de closet cada uno, todo con pisos de cerámica nacional, paredes frisadas y pintadas, techos dispuestos en dos aguas edificada con el sistema de placa Emo-panel con manto, piezas sanitarias incluidas, lavadero, puertas de madera la de oficios de hierro, ventanas panorámicas, instalaciones eléctricas, aguas blancas y negras con un área de construcción de SETENTA Y SEIS METROS CON SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (76,6 Mts2), con un área de estacionamiento para un vehículo ubicado en la parte oeste del terreno; también forman parte integrante de este inmueble y es objeto de esta compraventa el **ANEXO 5**, que se describe en el documento de parcelamiento de la siguiente manera: Con un área de 43,70 Mts2, NORTE: En parte con parcela 5 y en parte con vereda, mide 10,39 Mts, SUR: Con Amable, mide 10,32 Mts, ESTE: Con Isaac, mide 4,19 Mts, y OESTE: Con Carmen, mide 4,25 Mts. Dicho inmueble figura a nombre del vendedor – demandado según contrato de parcelamiento protocolizado por ante La Oficina Inmobiliaria del Registro Público de los Municipios Libertador y Fernández Feo/Abejales del Estado Táchira, de fecha Abejales, 24 de Noviembre de 2012, anotado bajo el Nro. 18-2012, Protocolo Primero, Tomo: XXXIII, Folios: 135 al 144. Y se libre correspondiente oficio a la referida Oficina Inmobiliaria del Registro Público.

**CAPITULO III**

**PETITORIO**

Por todo lo antes expuesto ciudadano Juez, es por lo que me veo precisado a recurrir ante su competente y noble autoridad para demandar **POR CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, como en efecto y formalmente lo hago al ciudadano xxxxxxxxxxxxxx, venezolano, mayor de edad, con domicilio en el Piñal, Estado Táchira, divorciado, comerciante, titular de la cedula de identidad Nro. V-xxxxxxxxxxx, y civilmente hábil, con el carácter de **“PROPIETARIO VENDEDOR”**, todo de conformidad con los artículos 2, 26, 49 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el artículo 1.167 del Código Civil, por haber incumplido con el contrato de compraventa celebrado con la demandante, **PARA QUE CONVENGA VOLUNTARIAMENTE EN CUMPLIR CON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA O CASO CONTRARIO A ELLO SEA CONDENADO**, por los siguientes conceptos:

**PRIMERO**: Para que me haga la tradición legal o traspaso del inmueble objeto del contrato de compraventa suficientemente descrito por su situación y linderos en consecuencia me firme el documento definitivo de propiedad por ante La Oficina Inmobiliaria del Registro Público de los Municipios  Libertador y Fernández Feo del Estado Tachira.

**SEGUNDO:**Para que en caso contrario ante la negativa del vendedor – demandado en firmar el documento definitivo de propiedad este Tribunal me declare como única y exclusiva propietaria del inmueble compuesto de: Un lote de terreno propio que tiene una superficie de CINCUENTA Y UN METROS CON VEINTIOCHO CENTIMETROS CUADRADOS (51,28 MTS2), ubicado en el Conjunto Residencia “xxxxxxxxxxxxxxxxx”, en la calle 5 entre carreras 2 y 3, del Estado Táchira, identificado con el Nro. 5 del plano de Lotificacion respectivo, cuyos linderos y medidas particulares son los siguientes: NORTE: Con propiedad de Isaac,  mide seis metros (6,00 Mts), SUR: Con propiedad de Carmen, hoy día anexo a la parcela 5, que forma parte integrante de la parcela objeto de la compraventa, mide seis metros (6,00 Mts), ESTE: Con Amable Antonio Mora, ocho metros con cincuenta y cuatro centímetros (8,54 Mts), y OESTE: Con carrera cinco del Sector, mide ocho metros con cincuenta y seis centímetros (8,56 Mts), con una casa para habitación tipo quinta, compuesta de dos (02) plantas que el vendedor se comprometió en edificar sobre el mismo lote de terreno, discriminada así:  **PLANTA BAJA:**Compuesta de sala, comedor – cocina, con mampostería de concreto armado revestidas en sus pisos, paredes y planchas con cerámica, un baño, área de oficios semi-abierta, una escalera interna que le da acceso a la **PLATA ALTA:**Dividida en tres habitaciones, dos baños con sanitarios y sus correspondientes accesorios, uno de l habitación principal y otro en el pasillo superior que comunica con las habitaciones estas habitaciones con un área de closet cada uno, todo con pisos de cerámica nacional, paredes frisadas y pintadas, techos dispuestos en dos aguas edificada con el sistema de placa Emo-panel con manto, piezas sanitarias incluidas, lavadero, puertas de madera la de oficios de hierro, ventanas panorámicas, instalaciones eléctricas, aguas blancas y negras con un área de construcción de SETENTA Y SEIS METROS CON SEIS CENTIMETROS CUADRADOS (76,6 Mts2), con un área de estacionamiento para un vehículo ubicado en la parte oeste del terreno; también forman parte integrante de este inmueble y es objeto de esta compraventa el **ANEXO 5**, que se describe en el documento de parcelamiento de la siguiente manera: Con un área de 43,70 Mts2, NORTE: En parte con parcela 5 y en parte con vereda, mide 10,39 Mts, SUR: Con Amable Antonio Mora, mide 10,32 Mts, ESTE: Con Isaac Hernández, mide 4,19 Mts, y OESTE: Con Carmen de Flores y Espíritu Flores, mide 4,25 Mts, que expresamente pertenece a la parcela Nro. 5 y tiene construidas las siguientes mejoras: un muro de contención, relleno, levante paredes de bloque y cemento frisadas, piso de terracota columnas, un lavadero, es un patio abierto que sirve a su vez para deposito de las bombonas de gas, el derecho a las áreas comunes y recreativas y demás adherencias y pertenencias que forman parte de este inmueble. El inmueble le pertenece al vendedor según consta en contrato de parcelamiento protocolizado por ante La Oficina Inmobiliaria del Registro Público de los Municipios Libertador y Fernández Feo/Abejales del Estado Táchira, de fecha Abejales, 24 de Noviembre de 2012, anotado bajo el Nro. 18-2012, Protocolo Primero, Tomo: XXXIII, Folios: 135 al 144. El precio total de la compraventa fue pactada por las partes contratantes en la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA MIL BOLIVARES FUERTES (330.000,00 Bs. F). Y que en la definitiva la sentencia que se dicte me sirva de TITULO DEFINITIVO DE PROPIEDAD y se ordene su respectivo Registro ante la Oficina Inmobiliaria del Registro Público de los Municipios Libertador y Fernández Feo del Estado Táchira/Abejales.

TERCERO: Sea condenado en costas y costos del Juicio, dentro de los cuales están incluidos los honorarios profesionales de abogados.

Estimo la presente demanda en la cantidad de TRESCIENTOS TREINTA MIL BOLIVARES FUERTES (Bs. F. 330.000, oo), que fue el precio de venta estipulado y pagado, equivalente a ——————UNIDADES TRIBUTARIAS.

CAPITULO IV

Fundamento la presente demanda en los artículos 2, 26, 49 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el artículo 1.167 del Código Civil.

**CAPITULO V**

**CITACONES Y NOTIFICACIONES**

Pido que el demandado sea citado personalmente en la carrera 5, casa sin número, del Estado Táchira.

Señalado como domicilio procesal la carrera 2 Nro. 3-63, Sector catedral, San Cristóbal, Estado Táchira.

Finalmente solicito que la presente demanda sea admitida, sustanciada conforme a derecho y en la definitiva declarada CON LUGAR con todos los pronunciamientos de Ley.

Es Justicia en Abejales, Estado Táchira, hoy 25 de Enero de 2017.