

MODELO DEMANDA PROCESO COMUN

SEÑOR(A) JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA : (Art. 30, 33, 240 y 276 ord.1° CPCM)

MARGARITA DE MARTINEZ, con tarjeta de abogado número 997; representando como apoderado General judicial a la SOCIEDAD XX, S.A, representada legalmente por el señor Carlos Peralta, de este domicilio y a los señores JORGE RODRÍGUEZ y MARÍA GUTIÉRREZ; todos de este domicilio; lo cual se acredita conforme al Poder General Judicial que adjunto, el cual una vez confrontado con su respectiva copia, solicito se me devuelva. Señalo como lugar para recibir notificaciones mi oficina jurídica ubicada en Colonia Libertad, Pasaje 22, Casa N°9 de esta ciudad y el Telefax 2245-2449. Ante usted comparezco y EXPONGO: (Art. 276 Ord. 2° y 4° CPCM)

Que siguiendo instrucciones de mis representados interpongo **DEMANDA DE PROCESO COMUN** sobre reclamación de indemnización de daños y perjuicios por vicios constructivos de una casa (Art. 240 CPCM), en base a los hechos y fundamentos de derecho que más adelante se detallan.

Los demandados son:

JUAN PEREZ, con domicilio en esta ciudad, Avenida Peralta, Colonia Layco, Casa N°4 y

ANIBAL RUIZ, con domicilio en esta ciudad, Pasaje El Caimito, Colonia San Patricio, Casa N°6
(Art. 276 Ord. 3° CPCM)

HECHOS (Art. 276 Ord.5° CPCM)

PRIMERO:

Mi mandante Sociedad XX, S.A, representada legalmente por el señor Carlos Peralta, es propietaria de un inmueble ubicado en Colonia Santa Marta, Avenida Flores, Casa N°8 de esta ciudad y es el caso que dicho inmueble se encuentra actualmente habitado por mis otros mandantes señores Jorge Rodríguez y María Gutiérrez, en razón de contrato de arrendamiento celebrado entre los mismos.

SEGUNDO:

Que con fecha dos de marzo del presente año, se celebró contrato de obra y de dirección de obra para construcción de ampliación y mejora de vivienda, suscrito entre mi representada Sociedad XX, S.A. y el Arquitecto Juan Pérez, comenzando los trabajos de construcción en dicha fecha.

TERCERO:

Luego de iniciar los respectivos trabajos de construcción, con la colaboración del albañil señor Aníbal Ruíz, se han observado ciertos vicios constructivos tales como: humedades en los dormitorios y estar, por filtraciones de agua desde el techo, causadas por diseño defectuoso de la cubierta (techo liviano, tirantes y lambriz de pino con membrana impermeabilizante colocada directamente sobre los mismos, y tejas romanas clavadas encima).

CUARTO:

Asimismo afectación de la estabilidad de la construcción por contaminación de la estructura de madera con termitas.

QUINTO:

Desprendimiento de tablas de madera del piso en todos los ambientes.

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes

ARGUMENTOS DE DERECHO (Art. 276 Ord.8 CPCM)

La presente demanda se fundamenta en base a lo establecido en los arts.1308, 1360, 1417, 1427 C. en relación al reclamo de indemnización por los correspondientes daños y perjuicios ocasionados por vicios constructivos de casa, de conformidad a los hechos antes descritos.

Asimismo se fundamenta en los arts. 240, 276 y ss. del CPCM en relación al proceso que se debe aplicar para resolver las pretensiones plasmadas en la presente demanda.

DOCUMENTACION PRESENTADA (Art. 276 Ord.7° CPCM)

A fin de fundamentar adecuadamente lo antes expuesto, presento los siguientes documentos:

1. Testimonio de poder general judicial, otorgado a favor de mi persona por el representante legal de la Sociedad XX, S.A. y por los señores Jorge Rodríguez y María Gutiérrez.
2. Contrato de obra y de dirección de obra suscrito con los demandados antes nominados, el día dos de marzo del presente año.
3. Certificado notarial de representación de la sociedad XX S.A. por la que consta que la representación societaria corresponde a dos directores actuando conjuntamente.
4. Dos informes privados referidos al valor de tasación de la finca y a los costos de reparación (presupuesto)

PRETENSIONES (Art. 276 Ord.8° CPCM)

PRIMERA:

Se admita la presente demanda presentada y la documentación presentada con la misma. (Art. 335 CPCM)

SEGUNDA:

Se tenga por parte a la Sociedad XX,S.A. y a los señores Jorge Rodríguez y María Gutiérrez, a través de mi persona y en mi carácter de apoderado general judicial de los mismos. (Art. 58 CPCM)

TERCERA:

Que en sentencia definitiva se condene solidariamente a los demandados a pagar a mis representados, la correspondiente indemnización por el valor de la casa, a determinar por vía pericial pero estimada prima face en un importe no inferior a US \$ 200.000

CUARTA:

En subsidio de lo anterior: costo de las reparaciones a determinar por vía pericial, pero estimadas por el demandante en un importe no inferior a U\$ 50.000

QUINTA:

Que en sentencia definitiva se condene solidariamente a los demandados al daño moral resultante de las condiciones de habitabilidad de la finca y de los padecimientos físicos consecuentes (afecciones respiratorias reiteradas): U\$ 10.000

SOLICITUD DE MEDIDA CAUTELAR (Art. 431 y 436 CPCM)

Que se adopte la medida cautelar de embargo preventivo de bienes propiedad de los demandados hasta por la suma de U\$260,000 que representa la totalidad de lo reclamado; ya que los mismos no cuentan con seguro de responsabilidad, de conformidad a lo regulado en el art. 431, 436 Ord.1°, 438 Ord.4° CPCM

OFRECIMIENTO DE PRUEBA (Art. 276 Ord. 9° CPCM)

Solicito que se me tenga como medios probatorios los siguientes:

- **DOCUMENTAL:** (Art. 335 CPCM)

1. Contrato de obra y de dirección de obra suscrito con los demandados antes nominados, el día dos de marzo del presente año.
2. Certificado notarial de representación de la sociedad XX S.A. por la que consta que la representación societaria corresponde a dos directores actuando conjuntamente.
3. Dos informes privados referidos al valor de tasación de la finca y a los costos de reparación (presupuesto)

▪ **TESTIMONIAL:** (Art. 354 CPCM)

Solicito sea tomada la declaración de los siguientes testigos de cargo:

1. Señor Hernán Contreras, quien es mayor de edad, contador público, de este domicilio y quien puede ser citado en la misma dirección de mi oficina jurídica. Con este testimonio pretendo establecer que en su calidad de vecino del lugar en donde se encuentra ubicada la vivienda a la cual se le ocasionaron daños en su construcción, le constan dichos daños.
2. Señora Carmen de Buendía, mayor de edad, comerciante, de este domicilio y quien también puede ser citada en la dirección de mi oficina jurídica. Con este testimonio pretendo establecer la compra de materiales de baja calidad en la construcción de la vivienda

▪ **PERICIAL:** (Art. 375 CPCM)

Propongo la práctica de prueba pericial a fin de establecer el daño moral ocasionado por las condiciones de habitabilidad de la finca y de los padecimientos físicos consecuentes (afecciones respiratorias reiteradas) y en su momento procesal oportuno se propondrá el nombre de un perito idóneo que dictamine sobre el presente punto consignado en la demanda. (Art. 378 CPCM)

ANEXOS

Adjunto copias de la demanda y documentos anexos que presento para el traslado del demandado y para el expediente copia del tribunal, todo lo cual una vez confrontados las copias con los originales que presento solicito la devolución de los últimos.

San Salvador, diecisiete de abril de dos mil nueve.

Firma y sello de abogada Margarita de Martínez