AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE VITORIA-GASTEIZ QUE POR TURNO CORRESPONDA

DOÑA [redacted] Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de **D.** [redacted] y de **DÑA.** [redacted] mayores de edad, con DNI. [redacted] y domicilio en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, C/ [redacted], representación que se acreditará mediante apoderamiento Apud Acta en el momento procesal oportuno, ante el Juzgado comparezco bajo la dirección letrada de **DON EDUARDO FERNÁNDEZ-FÍGARES ESTÉVEZ**, colegiado número 6.338 del Ilustre Colegio de Abogados de Granada y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que por medio del presente escrito y siguiendo expresas instrucciones de mi mandante, formulo **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL de DESAHUCIO por falta de pago acumulando acción de RECLAMACIÓN DE RENTAS o cantidades asimiladas a renta** contra [redacted] **, SL.,** con domicilio en la C/ [redacted] de la ciudad de Vitoria-Gasteiz, y con CIF. nº. [redacted] en base a los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- La parte demandante es propietaria de un inmueble sito **en la ciudad de Vitoria-Gasteiz, C/ Pintor Vera Fajardo,** [redacted]

SEGUNDO.- El día 1 de Junio de 2015 mi representados y la parte demandada firmaron contrato de arrendamiento de uso distinto a vivienda (local comercial) del inmueble anteriormente citado, que se acompaña como **Documento nº 1.** Según el mencionado contrato de arrendamiento, la renta pactada asciende a la cantidad de **MIL SEISCIENTOS EUROS MENSUALES (1.600,00€) MÁS IVA MENOS RETENCIÓN** y ha de ser pagada de forma anticipada dentro de los siete primeros días de cada mes, en la cuenta bancaria [redacted]

Por parte de la arrendataria firmó el contrato de arrendamiento su representante legal, **D.** [redacted] mayor de edad, con DNI. [redacted] y teléfono [redacted]

Igualmente quedó la parte arrendataria obligada a abonar a la arrendadora los recibos de suministros que las empresas suministradoras giren por los consumos efectuados en la vivienda arrendada.

TERCERO.- A fecha de presentación de esta demanda han resultado vencidas y son por tanto exigibles las obligaciones de pago desglosadas a continuación, que suman un importe total de **SEIS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO EUROS** (**6.528,00€**) **CON IVA Y RETENCIÓN INCLUIDOS**:

Renta del mes de septiembre de 2015: ..... 1.632,00 euros

Renta del mes de noviembre de 2015: .....1.632,00 euros
Renta del mes de febrero de 2016: .....1.632,00 euros
Renta del mes de mayo de 2016: .....1.632,00 euros

Y ello es así dado que la parte arrendataria ha realizado durante los años 2015 y 2016 los siguientes pagos:

2015:

Enero, febrero, abril (2 mensualidades), mayo, julio, septiembre (2 mensualidades), octubre y diciembre.

Debiendose aplicar el pago realizado en abril a la mensualidad de marzo y a la propia de abril; y debiéndose aplicar el pago realizado en septiembre a las mensualidades de junio y agosto.

2016:

Enero, marzo, abril, junio y Julio.

CUARTO.- Con posterioridad a la celebración del contrato de arrendamiento la parte demandada no ha notificado fehacientemente a la parte demandante ningún domicilio a efectos de notificaciones diferente al expresado en su día en el contrato de arrendamiento.

A estos hechos le son aplicables los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- JURISDICCIÓN.- En virtud del artículo 36 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 21.1 y 22.1° de la Ley Orgánica del Poder Judicial, corresponde conocer de la presente demanda a los Juzgados y Tribunales españoles del orden civil.

II.- COMPETENCIA.- A tenor del artículo 52.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es competente el Juzgado de Primera instancia de Vitoria-Gasteiz que por turno corresponda al estar ubicado el inmueble en dicho partido judicial.

III.- CAPACIDAD.- Tienen capacidad para ser parte en la presente causa el demandante y el demandado a tenor de lo dispuesto en los artículos 6 y 7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

IV.- LEGITIMACIÓN ACTIVA.- La ostenta la parte demandante como titular del objeto litigioso o relación jurídica, a tenor del artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

V.- LEGITIMACIÓN PASIVA.- La ostenta la parte demandada como deudor de las rentas y cantidades asimiladas reclamadas, a tenor del artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

VI.- POSTULACIÓN.- La parte demandante actúa bajo representación de procurador y bajo dirección técnica de abogado, a tenor de los artículos 23.1 y 31.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y ello a pesar de las salvedades hechas por los artículos 23.2.1° y 31.2.1°.

VII.- PROCEDIMIENTO.- A tenor del artículo 250.1.1° de la Ley de Enjuiciamiento Civil es el juicio declarativo verbal el adecuado para que se decidan las demandas en las que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana dada en arrendamiento pretenda reclamar la recuperación de la posesión del inmueble en base a un impago de renta o cantidades debidas por el arrendatario o en la expiración del plazo fijado contractual o legalmente.

Deberán considerarse las especialidades que, para este tipo particular de proceso, se contienen en los artículos de la ley de enjuiciamiento civil 155.3 párrafo tercero, 164 párrafo cuarto, 440.3 y 440.4, 444.1, 447.1, 497.2, 549.3, 549.4 y 703.4.

VIII.- ACCIONES QUE SE EJERCITAN.-

Se ejercitan las siguientes acciones:

1.- Acción de **resolución de contrato de arrendamiento y desahucio**: el artículo 27.2 "a" de la ley de arrendamientos urbanos permite al arrendador resolver el contrato de arrendamiento cuando exista falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. Por su parte el artículo 1569.2ª del código civil permite el desahucio del arrendatario por la falta de pago del precio convenido.

2.- Acción de **reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas**: el artículo 1091 del código civil establece que "Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos". A su vez, el artículo 27.1 de la ley de arrendamientos urbanos establece que "El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación…".

El artículo 437.4.3ª de la ley de enjuiciamiento civil permite acumular la acción de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas en los juicios de desahucio de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con independencia de la cantidad que se reclame.

IX.- RECLAMACIÓN DE RENTAS FUTURAS.- A tenor del artículo 220.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al acumular las acciones que en la presente demanda se acumulan, se tendrá que solicitar explícitamente la condena a la parte demandada al pago de las rentas devengadas desde la fecha de presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva del inmueble, tomando como referencia de las rentas futuras el importe de la última de las mensualidades reclamadas en la presente demanda.

X.- ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN DE DESAHUCIO.- Procede la enervación, dando cumplimiento al requisito de admisibilidad de la demanda de indicación de las

circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación del desahucio, recogido en el artículo 439.3 del mencionado texto legal.

XI.- COMPENSACIÓN DE LA FIANZA.- No procede la compensación de la fianza dado que la cláusula décimosexta del contrato de arrendamiento impide aplicar la fianza al pago de mensualidades de renta, y que ésta será devuelta tras la extinción del contrato, y no antes.

XII.- CUANTÍA.- La cuantía del presente procedimiento se fija en la cantidad de **DIECINUEVE MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS (19.584,00€)**, correspondientes a una anualidad de la renta determinada a la fecha de la presentación de la presente demanda, según recoge la regla novena del artículo 251 y 252 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dado que este importe es superior a la deuda reclamada.

XIII.- MORA E INTERESES.- Se solicitan por aplicación de los artículos 1100 y siguientes del Código Civil.

XIV.- COSTAS.- Deben ser impuestas a la parte demandada en virtud del artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del último párrafo del número 3 del artículo 440 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En atención a lo expuesto

SUPLICO AL JUZGADO que, teniendo por presentado este escrito con las copias y documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo, me tenga por parte en la representación que ostento y por formulada **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS Y CANTIDADES ANÁLOGAS, ACUMULANDO RECLAMACIÓN DE DICHAS RENTAS Y CANTIDADES ANÁLOGAS IMPAGADAS** frente a [redacted] **SL** y, tras los trámites legales oportunos, se acuerde el traslado de copias y se requiera a la parte demandada:

- Fijando fecha y hora para una eventual vista en caso de oposición en tiempo y forma de la parte demandada para la que servirá de citación.

- Advirtiéndole que en caso de no comparecer a la vista, se declarará el desahucio sin más trámites.

- Advirtiéndole que en caso de comparecer a la vista queda citado el sexto día a contar desde el señalado para la vista para recibir notificación de la Sentencia, y dándole a conocer que en caso de tratarse de Sentencia condenatoria se producirá el lanzamiento en la fecha fijada en la resolución dictada dando por opuesto al demandado, en caso de no recurrirla, sin necesidad de notificación posterior.

- Fijando fecha y hora para el lanzamiento en caso de que no exista oposición en tiempo y forma de la parte demandada.

- Expresando que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con la parte demandante.

- Advirtiéndole que de no realizar ninguna de las actuaciones citadas en el requerimiento se procederá al inmediato **lanzamiento de cuantas personas ocupen en ese momento el inmueble, incluso del representante legal de la parte arrendataria D. [redacted]**, sin necesidad de notificación posterior.

- Expresando que, en caso de solicitar el demandado asistencia jurídica gratuita, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, previniéndole de que la solicitud posterior no suspenderá la vista ni suspenderá o paralizará el plazo de 10 días concedido en el requerimiento cursado por el Secretario Judicial a los efectos expresados en el artículo 440. 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- Concediéndole un plazo de diez días para que desaloje el inmueble y pague a mi representado la cantidad reclamada de **SEIS MIL QUINIENTOS VEINTIOCHO EUROS (6.528,00€) CON IVA Y RETENCIÓN INCLUIDOS** o, en otro caso, comparezca asistido de abogado y representado por procurador y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que a su entender no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, advirtiéndole en éste último caso de oposición que de no asistir a la futura vista será declarado en rebeldía. Y en función de la acción realizada por la parte demandada en dicho plazo, dicte Resolución con el siguiente contenido, siempre condenando en costas a la parte demandada:

A) Si el demandado atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin oponerse ni pagar la cantidad reclamada, el Secretario judicial deberá dejar constancia de ello, **interesando a esta parte el mantenimiento de la diligencia de desahucio para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca**, condenando a la parte demandada al pago de la cantidad reclamada en la presente demanda y dando traslado al demandante para que inste lo que estime procedente para la ejecución de dicho título en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para abrir la vía ejecutiva la mera solicitud de la actora.

B) Si el demandado no atiende el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición, allanarse ni pagar la cantidad reclamada, deberá el Secretario judicial dejar constancia de esa situación, dictando Decreto por el que tenga por finalizado el procedimiento de desahucio, procediéndose al lanzamiento en la fecha fijada, condenando a la parte demandada al pago de la cantidad reclamada en la presente demanda y dando traslado de la Resolución al actor, para que inste si a su derecho le conviene la ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, bastando para ello la mera solicitud.

C) Si el demandado compareciere en el plazo concedido formulando oposición por escrito, en la que exponga las razones por las que, a su entender, no debe toda o parte de la cantidad reclamada, o por las que no está de acuerdo con las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, se celebrará la vista fijada en la fecha indicada y tras ella se dictará **Sentencia** con los siguientes pronunciamientos:

C1) Se declare resuelto el contrato de arrendamiento.

C2) Condene a la parte demandada a entregar la posesión del inmueble a mi representado, apercibiéndole de lanzamiento en caso de no entregar la posesión en el plazo fijado y, en ese caso, se ejecute la Sentencia sin necesidad de ningún otro trámite, advirtiendo expresamente a la parte demandada que serán considerados abandonados los bienes introducidos por la demandada que permanezcan en el inmueble al producirse el lanzamiento.

C3) Se condene a la parte demandada a pagar a la demandante todas las cantidades reclamadas en la presente demanda en concepto de rentas y cantidades asimiladas a renta, así como al pago de todas las rentas y cantidades asimiladas que se devenguen a partir de la presentación de esta demanda y hasta la entrega efectiva del inmueble, a razón de MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (1.632,00 EUROS) al mes por ser esta renta la existente en el momento de presentar la demanda, dando cumplimiento al requisito de mención expresa del artículo 220.2.de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

PRIMER OTROSÍ DIGO (ENERVACIÓN): **asiste** a la parte demandada la posibilidad de **enervar** la acción de desahucio, a tenor del párrafo segundo del artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dado que han transcurrido, a la fecha de la presentación de esta demanda, sin éxito de cobro, más de treinta días desde que fue fehacientemente requerida de pago, indicación que esta parte hace satisfaciendo las exigencias del artículo 439.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De no estar de acuerdo la parte demandada con lo indicado en el presente Otrosí, deberá oponerse por escrito dentro del plazo de diez días que al efecto le sea concedido, teniendo que abonar en ese caso todas las cantidades debidas hasta la fecha del pago, dándose traslado a la parte actora por si quiere ejercer su derecho a oposición facultado por el párrafo primero del artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SUPLICO AL JUZGADO: tenga por realizada la anterior manifestación con las prevenciones legales correspondientes.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: de conformidad con lo previsto en el art. 220.2 de la LEC, al derecho de ésta parte interesa se condene a la parte demandada al pago de las cantidades que se devenguen desde la interposición de la presente demanda hasta el lanzamiento, debiendo tomarse como base de la liquidación de las rentas futuras el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda, que en este caso es la de mayo de 2016 por importe de MIL SEISCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS (1.632,00 EUROS).

SUPLICO NUEVAMENTE AL JUZGADO: tenga por hecha la anterior manifestación y acuerde lo instado.

TERCER OTROSÍ DIGO: interesa al derecho de esta parte solicitar, en este momento, que se ejecute en la fecha y hora que se fije por el juzgado, sin necesidad de posterior petición, la resolución que en su día recaiga, procediéndose al lanzamiento de la parte demandada y cuantos ocupantes ocuparen el inmueble, sin que deba ser de aplicación el plazo de espera establecido en el artículo 548 de la ley de enjuiciamiento civil, por así establecerlo el artículo 549.4 de dicha ley.

SUPLICO NUEVAMENTE AL JUZGADO: tenga por hecha la anterior solicitud.

CUARTO OTROSÍ DIGO: se proceda a la condena en costas a la parte demandada.

SUPLICO DE NUEVO AL JUZGADO: tenga por realizada la anterior manifestación y acuerde lo instado

QUINTO OTROSÍ DIGO: esta parte manifiesta su voluntad de corregir o subsanar cualquier defecto de carácter procesal en que pudiere haber incurrido, en virtud del artículo 231 de la ley de enjuiciamiento civil.

SUPLICO AL JUZGADO: tenga por realizada la anterior manifestación.

Es justicia que respetuosamente solicito en Vitoria-Gasteiz, a 29 de Julio de 2016.

NOMBRE FERNANDEZ-FIGARES ESTEVEZ EDUARDO - NIF 44299818R

Firmado digitalmente por NOMBRE FERNANDEZ-FIGARES ESTEVEZ EDUARDO - NIF 44299818R
Fecha: 2016.07.29 18:31:26 +02'00'

Ldo. Eduardo Fernández-Fígares Estévez
Col. 6.338 ICAGR

[redacted]
Procuradora