# AL JUZGADO

**…………………….,** Procurador de los Tribunales y de **…………………….** (titular del NIF ………………………, con domicilio social en e………………………………. 07……………, ……………..), representación que se acredita mediante poder notarial a mi favor otorgado que adjunto acompaño, señalado como **DOCUMENTO NÚMERO UNO**, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en derecho, **DIGO:**

Que por medio del presente escrito, y bajo la dirección del abogado **Alfonso Pacheco Cifuentes** (colegiado con el nº 2014 en el Ilustre Colegio de Abogados de …………….., con domicilio profesional en …………., calle ………………………..), formulo demanda de **JUICIO VERBAL** **DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD** contra doña **…………………….**, titular del DNI/NIE/PASAPORTE ……………………….. y don **…………………………..**, titular del DNI/NIE/PASAPORTE ……………………, con domicilio ambos en c/ …………………………, Edificio ……………………….., vivienda número 9 de la planta primera. La demanda se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

# **HECHOS**

**PRIMERO. -** En fecha 29 de abril de 2019 la actora arrendó a los demandados la vivienda rotulada con el nº 9 de la planta primera del edificio rotulado con el nº ………….. de la calle …………………………, de …………………………, así como la plaza de aparcamiento número 18 y el trastero nº 11, ambos en la planta sótano del edificio.

Se acompaña, señalado como **DOCUMENTO NUMERO DOS**, el referido contrato de arrendamiento.

**SEGUNDO. –** Tal y como consta en el pacto quinto del contrato de arrendamiento, se fijó una renta anual de 15.600.-€, a pagar en plazos mensuales, lo que supone una suma mensual de 1.300.-€.

Los pagos se debían efectuar dentro de los cinco primeros días naturales de cada mensualidad de vigencia del contrato, siendo el primer día de esa mensualidad el 29 de cada mes, mediante transferencia bancaria de la arrendataria a la cuenta de la arrendadora abierta en la entidad Bankia con el siguiente código IBAN:

ES ………………………………………………………………………...

**TERCERO. -** En la cláusula séptima del contrato se pactó que los arrendatarios venían obligados a domiciliar en cuenta bancaria de su titularidad el pago de las facturas de los suministros con los que cuenta la vivienda, habiéndoseles facilitado la información oportuna para ello.

No obstante, los demandados no han procedido a realizar esa domiciliación, por lo que las facturas de luz y agua de su vivienda siguen girándose a nombre de la arrendataria y cargándose en su cuenta, viéndose obligada así a adelantar su importe y luego reclamarlo de los arrendatarios.

**CUARTO. -** En el mes de julio de 2019 los demandados y la actora pactaron vía correo electrónico el arrendamiento de una segunda plaza de aparcamiento, la número 3, por una renta mensual de 100.-€, pagadera de forma conjunta con la renta fijada en el contrato de 29 de abril de 2019. Es decir, 1300.-€ + 100.-€ = 1.400.-€, si bien ese mes de julio se pagó mediante ingreso aparte, como se acredita mediante detalle de movimiento expedido por la entidad BANKIA, que se aporta señalado como **DOCUMENTO NÚMERO TRES**.

Se acompañan, señalados como **DOCUMENTO NÚMERO CUATRO**, los correos electrónicos intercambiados para el arrendamiento de esa plaza de aparcamiento.

**QUINTO. -** Ante la falta de pago de la renta correspondiente al período 29 de agosto a 28 de septiembre, en fecha 16 de septiembre se remitió a la cuenta de correo electrónico del Sr. …………… recogida en el contrato de arrendamiento, ........................@gmail.com, mensaje de correo electrónico certificado reclamando el pago de ésta en el plazo de 48 horas.

Se acompaña, señalado como **DOCUMENTO NÚMERO CINCO**, certificado emitido por LLEIDANETWORKS Serveis Telemàtics, S.A. en relación con el correo electrónico de referencia.

**SEXTO. -** Recibido el anterior correo, los demandados procedieron a realizar el pago de esa renta en fecha 20 de septiembre. Adjunto acompaño, señalado como **DOCUMENTO NÚMERO SEIS**, detalle de movimiento expedido por la entidad bancaria ………………..

**SÉPTIMO. -** Iniciado el siguiente período de vigencia mensual del contrato, el que va del día 29 de septiembre a 28 de octubre, en fecha 9 de octubre, superado el plazo fijado contractualmente para ello, ante la nueva falta de pago de la renta se procedió a remitir a los demandados nuevo correo electrónico certificado reclamando el pago de la renta y de las facturas no atendidas relativas a los consumos de la vivienda, facilitando un plazo de 48 horas para saldar la deuda.

**En el mismo correo electrónico expresamente se advierte a los arrendatarios de que en caso de nuevas faltas de pago no se procederá a remitir recordatorio o requerimiento alguno de pago, procediéndose al ejercicio de las acciones oportunas**.

Se acompaña, señalado como **DOCUMENTO NÚMERO SIETE**, certificado emitido por certificado emitido por LLEIDANETWORKS Serveis Telemàtics, S.A. en relación con el correo electrónico de referencia.

**OCTAVO. -** Recibida la anterior comunicación los hoy demandados en fecha 15 de octubre procedieron a ingresar el importe exclusivamente de la renta, 1400.-€, pero no lo correspondiente a consumos, cuyo pago sigue pendiente.

Adjunto acompaño, señalado como **DOCUMENTO NÚMERO OCHO**, detalle de movimiento expedido por la entidad bancaria ………………..

**NOVENO. -** Iniciado el 29 de octubre el período de vigencia mensual que va desde ese día hasta el 28 de noviembre, superado el plazo fijado contractualmente para ello, a fecha de hoy los demandados no han abonado la renta correspondiente.

**DÉCIMO. -** La deuda de los demandados frente a la arrendadora asciende a fecha de hoy a DOS MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS, conforme al siguiente detalle:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Fecha | Factura | Concepto | Importe |
| 2/8/2019 | 2019/0118 | Agua | 81,73.-€ |
| 3/9/2019 | 2019/0131 | Luz | 204,34.-€ |
| 1/10/2019 | 2019/0139 | Luz | 152,70.-€ |
| 1/10/2019 | 2019/0143 | Agua | 95,45.-€ |
| 31/10/2019 | 2019/0150 | Luz | 125,22.-€ |
| 1/11/2019 | 2019/0154 | Alquiler 29/10 a 28/11 | 1400,00.-€ |
|  |  |  |  |

Adjunto acompaño:

Factura emitida por Emaya a nombre de mi representada por 81,73.-€, repercutida en los arrendatarios por medio de la factura 2019/0118 de la arrendadora. Esta factura se le hizo llegar a los arrendatarios por medio de correo electrónico en fecha 6 de agosto de 2019. Todo ello se aporta como **DOCUMENTO NÚMERO NUEVE**.

Factura emitida por Endesa a nombre de mi representada por 204,34.-€, repercutida en los arrendatarios por medio de la factura 2019/0131 de la arrendadora. Esta factura se le hizo llegar a los arrendatarios por medio de correo electrónico en fecha 13 de septiembre de 2019. Todo ello se aporta como **DOCUMENTO NÚMERO DIEZ**.

Factura emitida por Endesa a nombre de mi representada por 152,70.-€, repercutida en los arrendatarios por medio de la factura 2019/0139 de la arrendadora. Esta factura se le hizo llegar a los arrendatarios por medio de correo electrónico en fecha 4 de octubre de 2019. Todo ello se aporta como **DOCUMENTO NÚMERO ONCE**.

Factura emitida por Emaya a nombre de mi representada por 95,45.-€, repercutida en los arrendatarios por medio de la factura 2019/0150 de la arrendadora, que se aporta como **DOCUMENTO NÚMERO DOCE**.

Factura emitida por Endesa a nombre de mi representada por 125,22.-€, repercutida en los arrendatarios por medio de la factura 2019/0118 de la arrendadora, que se aporta como **DOCUMENTO NÚMERO TRECE.**

**UNDÉCIMO. -** **ENERVACIÓN.**

En cuanto a la enervación de la acción por parte de la demandada en la forma prevista en el artículo 22.4 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, interesa al derecho de mis representados señalar que **no concurren causas impeditivas de la misma**, dado que esta demanda se presenta antes del transcurso de 30 días desde la recepción del último requerimiento de pago.

**DUODÉCIMO. - CUANTIA DE LA DEMANDA.**

De acuerdo con lo previsto en el apartado 2º del artículo 252 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando se acumule a la acción de desahucio por falta de pago la de reclamación de las rentas y otras cantidades debidas, la cuantía de la demanda vendrá determinada por la acción de mayor valor.

La acción de reclamación de rentas tiene un valor de 2.059,44.-€, importe a fecha de hoy de la deuda de los demandados, regla 1ª del artículo 251 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a la acción de desahucio, de acuerdo con la regla 9ª del artículo 251 de la Ley de Enjuiciamiento Civil la cuantía será el importe de una anualidad de renta. Siendo la renta mensual vigente de 1.400.-€, la cuantía de la demanda por esta acción sería la de 16.800-€.

**A tenor de lo expuesto, la cuantía final de la demanda a efectos procesales será la de 16.800.-€.**

**DÉCIMO TERCERO. -** **RENTAS FUTURAS.**

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 220 de la LEC expresamente interesamos que la sentencia que se dicte en su día en los presentes autos incluya la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda y hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda, que es de 1.400.-€, **así como aquellos otros importes que se generen por conceptos asumidos por los arrendatarios en el contrato**, como son las facturas de electricidad y agua.

**DÉCIMO CUARTO. - PETICION DE EJECUCION DE SENTENCIA ESTIMATORIA**.

Conforme a lo autorizado en el artículo 437.3 de la LEC, en su redacción dada por la Ley 19/2009, interesamos expresamente, para el caso de ser dictada sentencia estimatoria de nuestra pretensión resolutoria del contrato, **se ejecute la misma sin necesidad de ulterior petición, procediéndose al lanzamiento de los demandados en la fecha y hora que se fijen por el Juzgado** a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549 y sin que sea preciso plazo de espera para materializar el lanzamiento, conforme dispone el apartado 4 del indicado precepto.

**DÉCIMO QUINTO. -** **DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES.**

Tal y como se recoge en el pacto 14º del contrato, se fija en la propia vivienda arrendada el domicilio de los arrendatarios a los efectos de recibir cualquier notificación derivada del conjunto de derechos y obligaciones derivados del contrato, ya sea extrajudicial o en el curso de cualquier procedimiento judicial que traiga causa de la relación arrendaticia.

**DÉCIMO SEXTO. -** De acuerdo con lo dispuesto en el art. 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Juzgado y el Letrado de la Administración de Justicia cuidarán de que puedan ser subsanados los defectos en que incurran los actos procesales de las partes.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

# **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

I.- Es competente el Juzgado al que nos dirigimos, conforme a lo dispuesto en el art. 52-1.7.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por pertenecer al partido judicial de ………………… el municipio donde radica el inmueble arrendado, ……………………..

II.- Las acciones deben tramitarse conforme las normas del juicio verbal contenidas en los artículos 437 a 447 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a tenor de lo dispuesto en el artículo 250.1. 1º de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil.

III.- La legitimación activa corresponde a la demandante en su condición de arrendadora. Y la legitimación pasiva a los demandados en su condición de arrendatarios.

IV.- Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994.

V.- El artículo 27.2 causa a) de la LAU 29/1994, establece como causa de resolución "la falta de pago de la renta y de cualquiera de las cantidades que haya asumido o correspondan al arrendatario".

VI.- Artículo 1.255 del Código civil y el propio contenido del contrato de arrendamiento.

VII.- El art. 438-3.3 de la LEC permite, en su nueva redacción, en el juicio de verbal "la acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas con independencia de su importe, cuando se trate de juicios de desahucio de finca por falta de pago".

VIII.- A tenor de lo dispuesto en los artículos 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es preceptiva en este procedimiento la representación del litigante por medio de procurador y la dirección técnica de abogado.

IX.- Artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre las condenas de futuro.

X.- Artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la carga de la prueba.

XI.- Artículo 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre la subsanación de defectos.

XII.- Sobre la **solidaridad de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento en caso de pluralidad de arrendatarios**:

**Sentencia de la Audiencia Provincial de las Illes Balears, Sección 5ª, de fecha 22 de mayo de 2014 (referencia LA LEY 73994/2014)**

*Es por ello que en el presente caso -pluralidad de arrendatarios- no se puede olvidar que cada uno de los deudores-arrendatarios tiene por sí solo el deber de cumplir íntegramente la prestación objeto de su abandono, y aquí hay unidad de objeto y de prestación. La comunidad de objetivos existe sin que la evolución de diferentes intereses justifique interpretar lo que en atención al objeto era solidario tácitamente devenga en mancomunado por la falta de formalidad de uno de los arrendatarios al que sin duda el codemandado cumplidor podrá repercutir en su caso en función de los acuerdos que tuvieran entre ellos.*

XIII.- Artículos 394 a 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto a la condena en costas, que deben imponerse a los demandados aunque se allanen o enerven la acción, pues su incumplimiento de la obligación de pago derivada del contrato ha obligado a mi poderdante a la interposición de esta demanda.

En dicho sentido citamos, a modo de ejemplo, la **sentencia de 5 de julio de 2.000 dictada por la sección 3ª de la Audiencia Provincial de Baleares**, referencia El Derecho 2000/45117:

*La cuestión planteada en esta alzada ya ha sido objeto de numerosas resoluciones de esta Audiencia Provincial, cuyo criterio unánime es el de la procedencia, en los supuestos de* ***enervación*** *de la acción de desahucio, de la expresa imposición de* ***costas*** *a la parte arrendataria que, con su conducta incumplidora de la obligación de pago de la merced arrendaticia, obliga al arrendador a solicitar el amparo judicial, así y a título de ejemplo las sentencias de esta misma Sala de 27 de febrero y 18 de marzo de 1996 y 15 de junio de 1998*

XIV.- Artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto a la posibilidad de terminación del proceso por enervación de la acción de desahucio.

Por lo expuesto,

**SUPLICO AL JUZGADO** que, teniendo por presentado este escrito de demanda junto con sus copias, se sirva admitirlo; tenga por interpuesta demanda de JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD contra doña …………………….. y don …………………………………..; acuerde requerir a los demandados por plazo de diez días en los términos previstos en el apartado 3º del artículo 440 de la LEC, notificando en dicho requerimiento la fecha de vista y lanzamiento; y, después de cumplidos los demás trámites procesales,

-a) Si los demandados no atendieren el requerimiento de pago o no comparecieren para oponerse o allanarse, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto dando por terminado el juicio de desahucio, con condena en costas de los demandados, y dará traslado a la demandante para que inste el despacho de ejecución solidariamente contra los demandados, bastando para ello con la mera solicitud, por las sumas que vayan venciendo hasta la fecha de lanzamiento, todo ello con expresa imposición de costas procesales.

.

-b) Caso de celebrarse vista, dicte sentencia acordando haber lugar al DESAHUCIO de la vivienda nº 9 de la planta primera del edificio rotulado con el nº ……… de la calle ………………………, …………………, así como de las plazas de aparcamiento números 3 y 18 y trastero nº 11 situados en el sótano del mismo edificio, por FALTA DE PAGO, condenando solidariamente a los demandados al abono de la cantidad de DOS MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS Y CUARENTA Y CUATRO EUROS (2059,44.-€) que adeudan hasta este momento en concepto de rentas y cantidades asimiladas; más el importe de todas las obligaciones dinerarias derivadas del contrato que vayan venciendo hasta la fecha de lanzamiento, con apercibimiento a los demandados de que tendrá lugar su lanzamiento en la fecha indicada en el auto de admisión a trámite de la presente si no proceden al desalojo, con expresa condena solidaria en costas a los demandados.

**OTROSI DIGO:** Que por parte del juzgado se tenga por interesada en este escrito ejecución de sentencia en los términos expresados en el antecedente fáctico 14º de esta demanda.

SUPLICO AL JUZGADO tenga por realizada dicha manifestación a los efectos oportunos.

**OTROSÍ DIGO SEGUNDO.-** Que, de acuerdo con lo expuesto en el hecho noveno, fijamos la cuantía de la demanda en la suma de **16800.-€.**

SUPLICO AL JUZGADO tenga por realizada dicha manifestación a los efectos oportunos.

**OTROSÍ DIGO TERCERO.-** Que a la hora de acordar el lanzamiento de los demandados se haga constar expresamente en las resoluciones que se dicten que el mismo debe llevarse a cabo no solo de la vivienda arrendada, sino del trastero y plazas de aparcamiento arrendados conjuntamente con aquella.

SUPLICO AL JUZGADO tenga por realizada dicha manifestación a los efectos oportunos.

**OTROSÍ DIGO CUARTO.-** Siendo la actora persona jurídica, y estando sujeta por tanto la presentación de esta demanda al pago de las **TASAS JUDICIALES** previstas en la Ley 10/2012, de 20 de noviembre, adjunto acompaño justificación de su liquidación, llamando la atención del Juzgado sobre el hecho que, de acuerdo con la **consulta tributaria vinculante V1372-13**, la tasa a aplicar en los procesos de desahucio será la misma que la prevista para el proceso monitorio, por entenderse que la configuración del proceso de desahucio, tras las últimas modificaciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en especial, la operada mediante la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal, viene a identificar dicho proceso con uno monitorio, que sólo en caso de oposición al desahucio se tramita por los trámites del juicio verbal.

SUPLICO AL JUZGADO tenga por justificado el pago de la tasa judicial.

…………., ……… de ………………. de 2020.

Fdo.: Ltdo.- Alfonso Pacheco Cifuentes

Col. ICAIB 2014