

RECLAMACIÓN DE RENTAS DE UN ARRENDAMIENTO Y DESAHUCIO

Miguel Ángel Toledano Jiménez

Abogado

Profesor del Área Jurídica. CEF.- UDIMA

EXTRACTO

El supuesto trata de un arrendamiento de vivienda donde el arrendatario ha dejado de abonar las rentas y los suministros asociados al inmueble. Se analiza la acumulación de acciones de desahucio y reclamación de rentas y suministros, y se propone un modelo de demanda. Analizamos también si es posible instar el desahucio con tan solo uno o dos meses impagados de renta.

Palabras claves: acumulación de acciones, desahucio, renta y arrendamiento de vivienda.

Fecha de entrada: 08-11-2016 / Fecha de aceptación: 23-11-2016

ENUNCIADO

Con fecha 1 de enero de 2016, don Juan y doña Adela celebran contrato de arrendamiento de vivienda por plazo de tres años, con un importe de 600 euros/mes y estableciendo que el pago de todos los suministros del inmueble será a cargo de la arrendataria (doña Adela).

Doña Adela tan solo abonó los dos primeros meses de renta, dejando de pagar a partir del tercer mes (marzo 2016) y no abonando en ningún momento los suministros a los que se había comprometido (agua, luz y calefacción).

Don Juan acude a un despacho de abogados con fecha 1 de mayo de 2016, para que le informe de los derechos que como arrendador y propietario de la vivienda le asisten, ya que quiere, ante todo, resolver el contrato de arrendamiento pactado y proceder al desalojo de la inquilina y, si es posible, reclamar el pago de las rentas y suministros impagados.

Cuestiones planteadas:

1. Informar al cliente de los derechos que le asisten y procedimiento a seguir. Estudio de acciones.
2. Redacción de modelo de demanda.

SOLUCIÓN

1. Informar al cliente de los derechos que le asisten y procedimiento a seguir. Estudio de acciones.

En el caso que nos ocupa tendremos en cuenta tanto el derecho sustantivo como el derecho procesal aplicable.

En cuanto al derecho sustantivo, es de aplicación la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como la parte general de obligaciones y contratos del Código Civil.

En cuanto al derecho procesal aplicable, utilizaremos, como no podía ser de otro modo, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, cuya última modificación se ha producido por la Ley 42/2015, de 5 de octubre; asimismo, en la materia resulta interesante también recordar la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cuya entrada en vigor se produjo el 6 de junio de 2013, si bien esta norma introdujo modificaciones en los artículos 4, 5, 7, 9 a 11, 13 a 20, 23 a 25, 35 y 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), por lo que esta última ya contiene las modificaciones pertinentes.

Informaremos al cliente de los siguientes aspectos:

- Al tratarse de un arrendamiento de vivienda se someterá de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la citada LAU. El primer título hace referencia al ámbito de la ley y el cuarto a aspectos tales como la fianza y formalización del arrendamiento (arts. 36 y 37 LAU). En este caso, comprobamos que el contrato se ha formalizado por escrito y se han recogido en el mismo los aspectos esenciales: identidad de los contratantes, identificación de la finca arrendada, duración, renta inicial, así como otro tipo de cláusulas relativas al pago de suministros, reformas, etc. Todo ello ajustado a la legalidad vigente.
- Respetando lo indicado en el apartado anterior, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil. Este título II recoge aspectos relativos a la cesión del contrato y subarriendo, duración del contrato, prórroga, desistimiento, resolución y enajenación de la vivienda, entre otros.
- Nos detenemos en el apartado relativo a la duración del contrato de arrendamiento. En este caso, ha sido pactada una duración de tres años; como vemos, el artículo 9 de la LAU establece que la duración será libremente pactada por las partes, si bien, en el caso de que esta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de sus prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Por lo tanto, al estar el contrato pactado por un plazo de tres años, ese será, en principio, el tiempo que habrá que respetar, ahora bien, en el siguiente supuesto se ha producido un impago de rentas y cantidades asimiladas, siendo esto causa suficiente para la resolución pese al plazo pactado.
- En cuanto a la renta, 600 euros/mes, ha sido la que libremente han estipulado las partes y su pago se ha establecido de manera mensual y dentro de los siete primeros días de cada mes. Recordemos que el artículo 17 de la LAU permite que esto sea conforme a derecho. Asimismo, en el contrato, se ha establecido que los gastos de agua, luz y calefacción sean asumidos por el arrendatario, lo cual también es conforme al

artículo 20 de la LAU, cuando indica que «las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario», asimismo, los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

- Al no haberse efectuado el pago de la renta y del resto de cantidades pactadas (suministros), por parte del arrendatario, estaríamos ante un incumplimiento de obligaciones recogido en el artículo 27 de la LAU. Recordemos 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 o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario. Por lo tanto, informaremos a nuestro cliente que tiene derecho a instar la resolución del contrato de arrendamiento por impago de rentas y cantidades asimiladas. Conviene recordar en este punto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 27.4 de la LAU, tratándose de arrendamientos de finca urbana inscritos en el Registro de la Propiedad, si se hubiera estipulado en el contrato que el arrendamiento quedará resuelto por falta de pago de la renta y que deberá en tal caso restituirse inmediatamente el inmueble al arrendador, la resolución tendrá lugar de pleno derecho una vez el arrendador haya requerido judicial o notarialmente al arrendatario en el domicilio designado al efecto en la inscripción, instándole al pago o cumplimiento, y este no haya contestado al requerimiento en los diez días hábiles siguientes, o conteste aceptando la resolución de pleno derecho, todo ello por medio del mismo juez o notario que hizo el requerimiento. El título aportado al procedimiento registral, junto con la copia del acta de requerimiento, de la que resulte la notificación y que no se haya contestado por el requerido de pago o que se haya contestado aceptando la resolución de pleno derecho, será título suficiente para practicar la cancelación del arrendamiento en el Registro de la Propiedad. Si hubiera cargas posteriores que recaigan sobre el arrendamiento, será además preciso para su cancelación justificar la notificación fehaciente a los titulares de las mismas, en el domicilio que obre en el Registro, y acreditar la consignación a su favor, ante el mismo notario, de la fianza prestada por el arrendatario.
- Las partes podrán pactar la sumisión a mediación o arbitraje, pero en el caso que nos ocupa no han sido establecidas este tipo de cláusulas.

En cuanto a la cuestión de si se puede proceder a desahuciar cuando exista impago tan solo de una o dos mensualidades de renta, esta cuestión ya ha sido resuelta por el Tribunal Supremo en diversas resoluciones que se han dictado desde el año 2008, en el sentido de que en todos los contratos de arrendamiento, ya sean anteriores o posteriores a la LAU de 1994, cabe instar la acción de desahucio cuando exista impago de cualquier cantidad a la que el arrendatario viniera obligado

al pago legal o contractualmente, incluso con independencia de que esté al corriente de pago de la propia renta y por ejemplo debiera cantidades en concepto de suministros.

Por ejemplo, en la Sentencia 749/2015, de 30 de diciembre, dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, se consideró la tasa de basuras como cantidad asimilada a la renta a efectos de resolución del contrato por impago. En este caso se trataba de arrendamiento de vivienda anterior a la LAU de 1994, y la sala «tras reseñar la doctrina jurisprudencial sobre el impago por el arrendatario del importe del impuesto sobre bienes inmuebles y del coste de los servicios y suministros a que viene obligado –en arrendamientos regidos por el LAU de 1964– según la disposición transitoria segunda, apartado C) 10.2 y 10.5 de la LAU de 1994, recuerda que, como fundamento de dicha doctrina jurisprudencial, cuando la causa 1.ª del artículo 114 de la LAU de 1964 se refiere a cantidades asimiladas a la renta, está aludiendo a aquellas cuyo pago ha de asumir el arrendatario por mandato legal, empleando una fórmula abierta que ha de ser completada con las que en cada momento establezca la legislación aplicable. Y que, por otro lado, la interpretación de las normas conforme a su espíritu y finalidad (artículo 3 del Código Civil) lleva también a considerar que la causa resolutoria del artículo 114-1.ª de la LAU de 1964 ha de comprender actualmente tanto el impago por parte del arrendatario del impuesto de bienes inmuebles como el del coste de los servicios y suministros, en tanto dicha norma tiende a proteger al arrendador frente a los incumplimientos del arrendatario respecto de obligaciones de inexcusable cumplimiento.

La sala concluye que la aplicación de dicha doctrina al presente caso determina la consideración del importe de la tasa de recogida de basuras como cantidad asimilada a la renta en los términos del artículo 114.1.ª de la LAU de 1964, ya que su pago ha de asumirlo el arrendatario tanto por tratarse de un servicio en su beneficio exclusivo como por mandato legal, ya que el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales establece en sus artículos 20.4 y 23 que el sujeto pasivo de la tasa por la recogida de residuos sólidos urbanos, tratamiento y eliminación de estos, en concepto de contribuyente, lo es la persona física o jurídica que resulte beneficiada por el referido servicio» (fuente CGPJ, nota de prensa TS).

Así, también, la STS, Sala de lo Civil, de 27 de marzo de 2014, se centra en si, en el ámbito de un contrato de arrendamiento de vivienda, el retraso en el pago de dos mensualidades de renta permite declarar el desahucio por falta de pago de la renta, o la enervación de la acción de desahucio, con la consiguiente imposibilidad de una segunda enervación.

La sala del TS indica, reiterando jurisprudencia ya establecida por la misma, que el retraso en el pago de la renta, aunque se trate de una sola mensualidad de la misma, puede dar lugar a la resolución del contrato por falta de pago. Esta doctrina se funda, según la citada sentencia, en los siguientes argumentos:

«A) La primera causa específica de resolución mencionada en el artículo 114.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos se refiere a la falta de pago de la renta o de las cantidades que a esta se asimilan.

B) Por ser el contrato de arrendamiento urbano oneroso y conmutativo, es evidente que la primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta; por otra parte, salvo cuando las partes hayan acordado que su abono se efectúe en un solo momento, este contrato es de tracto sucesivo y el impago de una sola mensualidad de renta puede motivar la resolución contractual.

De este modo se ha declarado, como doctrina jurisprudencial, que el pago de la renta del arrendamiento de vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio no excluye la resolución del contrato, y esto, aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad de renta, sin que el arrendador venga obligado a soportar que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas.

Estos mismos razonamientos sirven de base para declarar la enervación del desahucio en los casos en los que se haya producido el retraso en el pago de una sola mensualidad de renta y no haya mediado una enervación anterior (STS de 9 de septiembre de 2011). Como declara la sentencia de esta Sala de 26 de marzo de 2009 (rec. núm. 1507/2004), la enervación del desahucio no se configura tanto como un derecho cuanto como una oportunidad del arrendatario para evitar el desahucio por falta de pago, porque al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada.

En definitiva, el recurso de casación ha de ser estimado, debe confirmarse la sentencia dictada por el juez de primera instancia y, dado que el pago de las rentas debidas fue anterior a la celebración de la vista [art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC)], procede declarar enervada la acción de desahucio, tal y como solicita el recurrente en el escrito de interposición de su recurso».

Podríamos concluir que el desahucio podría interponerse por cualquier concepto relativo al impago de cantidades a las que el arrendatario viniera obligado contractualmente o que se puedan repercutir por imperativo legal, entre otras citaremos las SSTs de 7 de noviembre de 2008, 19 de diciembre de 2008, 18 de marzo de 2010, 10 de noviembre de 2010, 20 de julio de 2011, y la última señalada, de 30 de diciembre de 2015.

En el caso que nos ocupa es pertinente, por lo tanto, instar la acción de desahucio puesto que tan solo el impago de dos mensualidades de renta es causa suficiente; si a esto le unimos que existe también un impago de suministros cuya obligación de pago le es impuesta al arrendatario conforme al contrato pactado, tendremos razones más que suficientes para entablar la acción pretendida.

Ahora bien, deberemos informar al arrendatario de las siguientes cuestiones:

- Podrá solicitar del juzgado tan solo el desahucio para recuperar la vivienda, no obstante, a continuación, analizaremos la posibilidad de enervación del mismo.
- Podrá solicitar del juzgado tan solo las cantidades que le son debidas por todos los conceptos, lo cual no es aconsejable que se haga sin más, puesto que al no instar el desahucio podríamos provocar un perjuicio a nuestro cliente ya que podría cobrar la deuda, pero inmediatamente el arrendatario podría dejar de pagar de nuevo.

- Podríamos solicitar del juzgado, además del pago de las rentas y cantidades asimiladas, el desahucio y desalojo del inmueble con la consiguiente resolución del contrato de arrendamiento. Esta será la opción escogida en este caso por considerar que es la más idónea para la defensa de los intereses del arrendador y, en definitiva, la que él viene buscando.

A continuación, deberemos, no obstante, asesorarle sobre la denominada *enervación de la acción de desahucio* conforme estipula el artículo 22.4 de la LEC. En este sentido advertiremos al cliente que cabe la enervación de la acción si el arrendatario no hubiese sido requerido de pago por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación, pero, requerido el arrendatario, paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Es decir, si no efectuamos reclamación previa con 30 días de antelación a la presentación de la demanda, nos podemos encontrar en la situación de que, una vez interpuesta la misma, el arrendatario pague y termine el procedimiento mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial.

Para evitar esta situación, salvo que tengamos muy claro que el arrendatario no va a pagar de ningún modo, es preferible indicarle a nuestro cliente que tenga algo de paciencia, y de que vamos a proceder a enviar burofax con certificación de contenido y acuse de recibo al arrendatario, requiriéndole del pago de la renta y cantidades asimiladas, y advirtiéndole que, de no efectuar el mismo, procederemos a interponer acción judicial de desahucio sin posibilidad de enervación de la misma.

Esperaremos los 30 días indicados, y transcurridos los mismos, interpondremos acción de desahucio a la que acumularemos la acción en reclamación de rentas y cantidades asimiladas, de tal manera que, aunque pagara ya el arrendatario con posterioridad a la interposición de la demanda, no podría enervar la acción de desahucio y se procedería al desalojo del mismo.

Hemos adelantado en el párrafo anterior la posibilidad de acumular la acción de desahucio a la de reclamación de rentas, toda vez que es posible de conformidad con lo establecido en el artículo 437.4.3 de la LEC que permite la acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucio de finca por falta de pago, con independencia de la cantidad que se reclame.

En cuanto a las peculiaridades del procedimiento, señalamos las siguientes:

- Será necesaria la intervención de abogado y procurador, de conformidad con lo establecido en los artículos 31 y 23 respectivamente de la LEC.
- A la demanda adjuntaremos la escritura de poder (salvo que optemos por el apoderamiento *apud acta*), el contrato de arrendamiento, justificación/recibos de las cantidades impagadas y que haya tenido que abonar el arrendador porque por ejemplo

le hayan sido exigidas por terceros (suministros de luz, agua, etc.), burofax con el requerimiento previo efectuado junto al acuse de recibo, y, aunque no lo consideramos necesario, sí es conveniente que se aporte también la escritura de propiedad de la vivienda, así como cualquier otro documento que sirva para la justificación de nuestra reclamación y que pudiera resultar necesario en función del asunto concreto que estemos tratando.

- Competencia: en los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio, será competente el tribunal del lugar en que esté situada la finca (art. 52.7 LEC).
- Procedimiento: el procedimiento a seguir es el de juicio verbal, regulado en los artículos 437 y siguientes de la LEC.
- Ya hemos indicado que es posible acumular acciones de desahucio por falta de pago de renta o cantidades asimiladas y de reclamación de las mismas, conforme al artículo 437.4 de la LEC.
- En cuanto a la cuantía del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 252.2.º párrafo tercero de la LEC, para que el caso en que las acciones acumuladas sean las de desahucio por falta de pago y la reclamación de rentas o cantidades asimiladas, será la determinada por la acción de mayor valor. En el caso que nos ocupa, la acción de desahucio conforme a lo establecido en la regla 9.ª del artículo 251 de la LEC será de 7.200 euros, que es el importe de una anualidad de renta, cualquiera que sea la periodicidad con que esta aparezca fijada en el contrato. En este caso, al ser esta cantidad superior a la suma de las rentas impagadas y cantidades asimiladas, estableceremos la cuantía del procedimiento en 7.200 euros.
- Haremos advertencia expresa en la demanda de las circunstancias concurrentes que el artículo 439.3 de la LEC exige consignar sobre la concurrencia o no de las circunstancias que permitan enervar la acción de desahucio. Este artículo lo pondremos en concurrencia con el artículo 22.4 de la LEC cuando indica que los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquel en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de la LEC, tras la cual el juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio. Haremos especial mención al siguiente párrafo del artículo 22.4: «Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago

al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación». Por lo tanto, advertiremos al demandado/arrendatario que no podrá enervar la acción de desahucio, aunque pagara al arrendador/demandante las cantidades debidas, toda vez que ha sido requerido con más de treinta días de antelación a la presentación de la demanda para que efectuara el pago, habiendo hecho caso omiso al requerimiento efectuado.

- No olvidaremos reclamar también las rentas devengadas con posterioridad a la fecha de interposición de la demanda, así como las cantidades asimiladas que se vayan devengado y que también sean debidas al arrendador. En este sentido, por ejemplo, la STS de 24 de septiembre de 1984 estableció como excepción procesal la de que la pretensión y subsiguiente condena pueden contraerse a prestaciones vencidas y exigibles cuando de obligaciones periódicas se trate. Estamos ante prestaciones periódicas que permiten la condena de presente a prestaciones futuras y que viene expresamente recogida en el artículo 220 de la LEC, estableciendo que en los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, la sentencia, el auto o el decreto incluirán en la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.
- En la demanda de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, también podremos anunciar en ella que el arrendador asume el compromiso de condonar al arrendatario todo o parte de la deuda y de las costas, con expresión de la cantidad concreta, condicionándolo al desalojo voluntario de la finca dentro del plazo que se indique por el arrendador. Este plazo no podrá ser inferior al plazo de quince días desde que se notifique la demanda. Lógicamente, trataremos esta cuestión con el cliente, aunque si realmente lo que le interesa es que el arrendatario desaloje el inmueble, lo normal es que no se asuma este compromiso.
- También podremos interesar en la demanda; es conveniente y habitual hacerlo, que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el juzgado a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549 de la LEC, que establece que en la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o contractual del plazo, o en los decretos que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento al demandado.

MODELO UTILIZADO

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE ...

DON Procurador de los Tribunales y de **DON JUAN...**, **DNI...** según se acreditará mediante otorgamiento de poder «apud acta» el día y hora que a tal efecto señale el Juzgado, y bajo la dirección técnica del letrado del ICAM, don, ante el Juzgado comparezco y como mejor proceda en derecho,

D I G O :

Que por medio del presente escrito interpongo demanda de **JUICIO VERBAL** contra **DOÑA ADELA...**, con DNI y domicilio en ..., **SOLICITANDO EL DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO de la renta y EN RECLAMACIÓN DE LA CANTIDAD DE ... EUROS**, cantidad que se adeuda en estos momentos por dicho motivo, además de las que resulten hasta la ejecución de la Sentencia a razón de 600 euros de renta mensuales, así como los gastos de suministros que pudieran derivarse, más los intereses legales.

La demanda se basa en los siguientes,

HECHOS

Primero. Mi mandante es propietario de la finca urbana, sita en ...

Con fecha 1 de enero de 2016, se firmó contrato de arrendamiento entre las partes litigantes en el presente procedimiento, relativo a la vivienda mencionada en el párrafo anterior. Se adjunta copia de escritura de propiedad del inmueble como **documento número 1** y contrato de arrendamiento como **documento número 2**.

Segundo. La renta pactada en dicho contrato fue de 600 euros mensuales, pagaderos por meses anticipados dentro de los siete primeros días de cada mes (estipulación ...). Asimismo, en dicho contrato se estipuló en su cláusula ... que los arrendatarios se harían cargo de los suministros correspondientes de luz, agua y calefacción. Si bien, siguen figurando en las respectivas compañías suministradoras los datos de mi mandante como titular de los mismos, los recibos que le han sido pasados al pago han sido remitidos a la arrendataria para su abono, sin que esta haya pagado ni uno solo de los mismos. Adjuntamos los recibos abonados por mi mandante a las compañías suministradoras como **documentos números 3 a 7**.

Tercero. De todas las cantidades y conceptos indicados, la arrendataria solo ha procedido a abonar los dos primeros meses de renta, dejando de pagar la misma a partir del 1 de marzo. Las cantidades debidas por todos los conceptos a fecha de interposición de esta demanda son las siguiente (adjuntar por ejemplo cuadro Excel).

TOTAL: (rentas + cantidades asimiladas) €

Cuarto. A pesar de los intentos de cobro de mi patrocinado, para que la arrendataria abone las cantidades adeudadas y del envío de burofax en reclamación de las mismas, la arrendataria ha hecho caso omiso, tanto a los requerimientos verbales como al requerimiento fehaciente efectuado por escrito. En dicho burofax, advertimos a la arrendataria que, de no hacer efectivo el pago de las cantidades adeudadas, en el plazo de un mes, entenderemos que desestiman nuestro ofrecimiento y postura conciliatoria, indicándole que procederemos a interponer las correspondientes acciones judiciales de desahucio y reclamación de las cantidades debidas. Todo ello según lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, sin que hasta la fecha de interposición de esta demanda se haya producido el cumplimiento de las obligaciones pactadas (acompañamos dicho burofax como **documento número 8**), **por lo que, de conformidad con lo prevenido en el artículo 439.3 de la LEC, se hace constar expresamente que no procede la enervación del desahucio.**

Quinto. Teniendo en cuenta que la demandada adeuda las cantidades de ..., en conceptos de rentas impagadas y de ..., en concepto de suministros, y todo ello a fecha ..., la cantidad que se reclama, de forma acumulada en esta demanda, asciende a ... euros, a la que habrá de sumarse las rentas y suministros que venzan durante el procedimiento y los intereses legales que correspondan.

A tales hechos son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Competencia*

Es competente el Juzgado al que tengo el honor de dirigirme, para conocer de la presente demanda, en virtud de lo dispuesto en la regla 7 del artículo 52 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por radicar la finca objeto de este procedimiento en la localidad de ..., término judicial de ..., y objetiva y funcionalmente, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 54 y 61 de la meritada norma.

Segundo. *Capacidad y legitimación*

Legitimación activa: la ostenta mi mandante, don Juan ..., en su condición de arrendador de la vivienda alquilada.

Legitimación pasiva: la ostenta la demandada, doña Adela ..., en su condición de arrendataria.

Tercero. *Postulación*

Mi mandante está representado en este procedimiento por el Procurador que suscribe, con arreglo a lo previsto en el artículo 23 de la LEC y dirigido por abogado de conformidad con lo preceptuado en el artículo 31.1 de la meritada Ley Procesal.

Cuarto. Procedimiento

El procedimiento que corresponde es el del juicio verbal, regulado en los artículos 437 y siguientes, en cuanto juicio de desahucio por falta de pago (artículo 250.1.1.º LEC), con las especialidades que se señalan, particularmente en los párrafos tercero y cuarto del artículo 440 de la LEC, sin que para ello sea obstáculo el ejercicio acumulado de las pretensiones o acciones de resolución de contrato por falta de pago y la de reclamación de cantidades adeudadas.

Quinto. Acumulación de acciones

En la presente demanda se acumulan las pretensiones o acciones de desahucio por falta de pago de la renta y de reclamación de rentas vencidas e impagadas, siendo admisible dicha acumulación en el juicio verbal por aplicación de la excepción 3.ª del artículo 437.4 de la citada LEC.

Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 437.4.3.ª de la LEC que permite la acumulación de las acciones en reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de desahucio de finca por falta de pago, con independencia de la cantidad que se reclame.

(Podemos reproducir el artículo).

Sexto. Cuantía

La cuantía del procedimiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 252.2º, párrafo tercero, de la LEC, para el caso en que las acciones acumuladas sean la de desahucio por falta de pago y la de reclamación de rentas o cantidades debidas, será la determinada por la acción de mayor valor. La acción de desahucio, conforme a lo establecido en la regla 9.ª del artículo 251, alcanza una cuantía de 7.200 euros, que es el importe de una anualidad de renta, cualquiera que sea la periodicidad con que esta aparezca fijada en el contrato. La acción de reclamación de las rentas y cantidades asimiladas, aplicando la regla 1.ª del artículo 251, tiene una cuantía de ... euros, correspondiente al importe de la cantidad de dinero reclamada.

Por consiguiente, se fija la cuantía de este procedimiento en la cantidad de 7.200 euros.

Séptimo. Enervación del desahucio

En cuanto a las circunstancias concurrentes que el artículo 439.3 de la LEC *exige consignar*, no concurren en el presente caso las circunstancias que el artículo 22.4 de la LEC dispone deben concurrir para que la arrendataria pueda hacer uso de la facultad de enervar la acción de desahucio. Tales circunstancias son: que se haya enervado anteriormente la acción, o que se le haya requerido de pago fehacientemente con treinta días de antelación a la presentación de la demanda. Por consiguiente, **deberá hacerse saber a la demandada la imposibilidad de enervar la acción de desahucio, al haber sido reclamada con anterioridad a los treinta días a que se refiere el artículo 22.4 de la LEC.**

Octavo. *Ausencia de compromiso de condonación*

Mi patrocinado manifiesta en este acto que no adquiere el compromiso de condonar, ni en todo ni en parte, las rentas adeudadas y tampoco los gastos de suministros que en su caso siga adeudando la arrendataria, manifestando que tampoco tiene la intención de condonar el importe de las costas que se deriven de este procedimiento, conforme establece el artículo 437, apartado tercero, de la LEC.

Noveno. *Intereses y costas*

La arrendataria deberá ser condenada a los intereses legales desde la reclamación efectuada, así como al pago de las costas al amparo de lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC.

Décimo. *Fondo del asunto*

Son de aplicación el artículo 27.2, causa a) de la LAU 29/1994, y el artículo 1.569.2 del Código Civil, donde se establece la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago.

(Podemos incluir jurisprudencia).

En virtud de lo expuesto,

SUPlico AL JUZGADO: Que teniendo por presentado este escrito, con sus copias y documentos, acuerde admitirlos y tenerme por personado y parte en la representación que ostento y por promovido **JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y RECLAMACIÓN DE RENTAS**, y por interpuestas acumuladamente las pretensiones de desahucio por falta de pago y cantidades debidas y la reclamación de las mismas, contra DOÑA ADELA ..., y previos los requerimientos oportunos y demás trámites que se contienen en el artículo 440 de la LEC, se dice el decreto o la sentencia a que en derecho haya lugar, dándose por resuelto el contrato de arrendamiento sobre la vivienda sita en ..., declarando haber lugar al desahucio solicitado, produciéndose el desalojo del inmueble y la condena al pago de las cantidades adeudadas de rentas y suministros impagados por importe de ..., más los intereses legales devengados desde la interposición de la presente demanda, condenando a la demandada al pago de las costas causadas.

PRIMER OTROSÍ DIGO: Que reclamándose a través de esta demanda el pago de las rentas periódicas, como pretensión acumulada a la acción de desahucio por falta de pago, y en aplicación de lo establecido en el artículo 220.2 de la LEC.

SUPlico AL JUZGADO: Que la sentencia, o resolución que se dicte, incluya la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda, así como al pago de los suministros que vayan sucediéndose.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que, conforme a lo establecido en los artículos 437.3 y 549.3 de la LEC, en la sentencia condenatoria de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades debidas o en el decreto que pongan fin al referido desahucio si no hubiera oposición al requerimiento, la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio será suficiente para la ejecución directa de dichas resoluciones, sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se hubiera fijado al ordenar la realización del requerimiento a la demandada.

Y, por lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que tenga por efectuada la solicitud de ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el juzgado al ordenar la realización del requerimiento a la demandada.

Es justicia que respetuosamente se pide, en cuanto a principal y otrosíes, en ..., a ... de diciembre de 2016:

Procurador

Abogado

Sentencias, autos y disposiciones consultadas:

- Código Civil, arts. 1.124 y 1.569
- Ley 29/1994 (LAU), arts. 9, 17, 20 y 27
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 22, 23, 31, 52.7, 220, 251.0, 252.2, 437.4, 439.3, 440.3, 443 y 549.3.
- STS, Civil; de 24 de septiembre de 1984, 7 de noviembre de 2008, 19 de diciembre de 2008, 26 de marzo de 2009, 18 de marzo de 2010, 10 de noviembre de 2010, 20 de julio de 2011, 9 de septiembre de 2011, 27 de marzo de 2014 y 30 de diciembre de 2015.