

## JUICIO DE DESAHUCIO Y RECLAMACIÓN DE RENTAS

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**  
*Secretario Judicial*

**Palabras clave:** contrato de arrendamiento, reclamación de rentas, desahucio, procedimiento, lanzamiento.

### **ENUNCIADO**

La empresa «SOLUCIONES INMOBILIARIAS, SA» interpuso demanda de juicio de desahucio y reclamación de rentas contra doña Antonia R.S., interesando que abonase las rentas adeudadas que correspondían a seis meses a razón de 897,14 euros, acompañando los documentos relativos al contrato de arrendamiento así como los recibos impagados, para terminar suplicando se dictase una sentencia estimatoria conforme a lo interesado, solicitando igualmente se fije fecha para el lanzamiento.

#### CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Procedimiento a seguir teniendo en cuenta la cantidad reclamada.
2. Documentos preceptivos que deben acompañar a la demanda.
3. Formulada la demanda en los términos expresados en el presente enunciado podría ser inadmitida. Causas.
4. ¿En qué momento se fija el lanzamiento? Y si en el momento legalmente establecido no se fija, ¿qué sucede?
5. Se dicta sentencia estimatoria y por causas procedimentales la fecha que se fijó para el lanzamiento se ha superado. ¿Qué vía tiene la parte actora para que se cumpla el fallo de la sentencia?

## **SOLUCIÓN**

**1.** En el supuesto de hecho planteado hemos de determinar inicialmente cuál sea la cantidad del mismo por cuanto lo que se establece es que la deuda es de seis meses a razón de 897,14 euros/mes, lo que hace un total de 5.382,84 euros por lo que parecería que el procedimiento a seguir debería ser el ordinario en razón a la cuantía, pero esto no es así por cuanto la disposición derogatoria única de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) ha derogado los artículos 38 a 40 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 24 de noviembre de 1994, y la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), ordena en el artículo 250.1.1.º de la LEC que se decidirán en juicio verbal las demandas que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractualmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana, dada en arrendamiento, ordinario o financiero, o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca. Solo es procedente el desahucio a través del juicio verbal, en los dos concretos supuestos del artículo citado.

**2.** Con la demanda, el demandante deberá aportar aquellos documentos en los que fije su pretensión, en este caso los recibos acreditativos de la cantidad adeudada, igualmente deberá aportar el poder del procurador por cuanto la cuantía sobrepasa los 900 euros fijados como cuantía máxima en la que no hace falta dicha representación. No es imprescindible que se aporte el contrato dado que este puede ser verbal y no habría soporte material alguno que lo sustituyera.

**3.** El arrendador, para que pueda permitirse la admisión a trámite de su demanda, ha de indicar en ella las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio.

De no indicar en su demanda que existe la posibilidad de enervar la acción o de que no existe la misma, el tribunal podrá acordar de plano su inadmisión sin dar trámite de subsanación pues no se trata de un requisito subsanable, sino de un requisito esencial.

Igualmente podrá inadmitirse a trámite la demanda cuando, habiéndose omitido en esta requisitos subsanables, se ha dado plazo al actor para que subsane los mismos y no lo ha verificado, no obstante para poder acordar la inadmisión deberá habersele apercibido con la misma en el caso de no subsanar dichos defectos.

**4.** El tribunal fijará en el auto de admisión día y hora para que tenga lugar, en su caso, el lanzamiento, que podrá ser inferior a un mes desde la fecha de la vista, advirtiéndolo al demandado que en el caso de que la sentencia sea condenatoria y no se recurra, se procederá al lanzamiento en la fecha fijada si lo solicitase el demandante en la forma prevenida en el artículo 549 de la LEC (art. 440.3 LEC).

Si no se fija la fecha del lanzamiento en el auto de admisión de la demanda, podrá el demandante solicitarlo con posterioridad a la sentencia en la demanda de ejecución.

5. En este caso estamos ante la misma situación de la pregunta anterior y es el hecho de que el actor, en la demanda de ejecución de la sentencia, deberá solicitar que se fije fecha para el lanzamiento que es la parte esencial de lo interesado en la demanda de desahucio y de reclamación de rentas.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 24, 32, 250.1.1.º, 437 y 440.