

Demanda de desahucio y reclamación de cantidad por impago de las rentas de arrendamiento urbano



www.casosreales.es
casosreales@difusionjuridica.es

1. El Caso
 - 1.1. Supuesto de hecho
 - 1.2. Objetivo. Cuestión planteada
 - 1.3. La estrategia. Solución propuesta
2. El Procedimiento Judicial
 - 2.1. Partes
 - 2.2. Peticiones realizadas
 - 2.3. Argumentos
 - 2.4. Documental aportado
 - 2.5. Prueba
 - 2.6. Resolución judicial
3. Jurisprudencia
6. Biblioteca
7. Casos relacionados
8. Formulario

El caso

Supuesto de hecho

Getafe, 14-03-2011

El 14 de marzo de 2011, Doña Sofía, propietaria, celebró un contrato de arrendamiento de vivienda con Don Javier por

una renta de 600 euros mensuales.

En febrero de 2014, Don Javier cesó en el pago de la renta de dicho mes, debiendo de tal mensualidad 430 euros, desatendiendo posteriormente también de manera íntegra el pago de la renta de los meses de marzo, abril y mayo de 2014, alcanzando una cifra adeudada de 2.230 euros.

Por ello, y tras requerirle en repetidas ocasiones el pago, Doña Sofía interpone una Demanda ante el Juzgado de Primera Instancia.

Objetivo. Cuestión planteada

El objetivo de Doña Sofía es que el Juez declare resuelto el contrato de arrendamiento, decretando el desahucio de Don Javier, condenando a éste al pago de la cantidad de 2.230 euros y de las rentas que se devenguen hasta la fecha del lanzamiento a razón de 600 euros mensuales.

La estrategia. Solución propuesta

El abogado alega que el demandado ha estado residiendo en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento sin abonar las mensualidades correspondientes a los meses de febrero (sólo en la cantidad de 430 euros), marzo, abril y mayo de 2014, siendo esto una causa que permite la resolución unilateral del contrato.

El procedimiento judicial

Orden Jurisdiccional: Civil

Juzgado de inicio del procedimiento: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Getafe

Tipo de procedimiento: Juicio Verbal

Fecha de inicio del procedimiento: 19-05-2014

Partes

• Parte demandante:

Doña Sofía, arrendadora

• Parte demandada:

Don Javier, arrendatario

Peticiones realizadas

• Parte demandante:

- Que el Juez declare resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda
- Que condene al demandado a dejar libre y expedita dicha vivienda a disposición de la actora
- Que condene al demandado al pago de la cantidad de 2.230 euros más las rentas que se devenguen hasta el momento del abandono efectivo de la vivienda o hasta el momento del lanzamiento, a razón de 600 euros mensuales

• Parte demandada:

- Que se condene al pago de las cantidades debidas desde febrero a abril, pero no las posteriores
- Que la cantidad que abonó en su día en concepto de fianza se compense hasta la cifra que alcance con las cantidades debidas

Argumentos

• Parte demandante:

- El demandado ha estado habitando el piso desde febrero hasta agosto sin abonar las mensualidades correspondientes
- La Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por la falta de pago de la renta

• Parte demandada:

- Las rentas adeudadas alcanzan desde el mes de febrero hasta el mes de abril de 2014, ya que el día 1 de mayo se produjo el abandono de la vivienda, por ello no se pueden reclamar las restantes cantidades

- El abandono de la vivienda se produjo a tenor de la visita del hijo de la demandante, quien le conminó a desalojar la vivienda por la falta del pago, dejando Don Javier la llave en el buzón el 1 de mayo de 2014
- La actora no le ha devuelto la correspondiente fianza, debiendo descontarse la cantidad a la que alcanza de la cantidad debida

Normativa

- Artículo 6, 10, 7, 22, 23, 31, 45, 52, 250, 155, 54, 251, 394, 437, 440, 439. 549. 576 Ley de la Enjuiciamiento Civil
- Artículo 27, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos
- Artículo 1100, 1091, 1108. , 1551. Código Civil

Documental aportada

La parte demandante en su demanda aportó los siguientes documentos:

- Copia del archivo del Registro de la Propiedad, acreditando la propiedad de la vivienda objeto del litigio
- Contrato de arrendamiento entre Doña Sofía y Don Javier

Prueba

- Documental
- Testifical del hijo de la demandante, copropietario

Resolución Judicial

Fecha de la resolución judicial:
14-11-2014

Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial

El Juez estima parcialmente la Demanda formulada por Doña Sofía contra Don Javier, condenando al demandado a abonar a la demandante la cantidad de 4.030 euros.

Fundamentos jurídicos de la resolución judicial

La parte demandada no ha aportado en ningún momento acreditación alguna del pago de las rentas debidas.

Por otro lado, el testigo indica que el demandado no sólo no abandonó la vivienda el 1 de mayo tal y como alegó, sino que ni siquiera le comunicó la intención de abandonarla, permaneciendo allí hasta finales de verano.

Se desestima la petición de acción de desahucio, ya que existe una carencia de objeto al estar ya el inmueble a disposición de la demandante.

Jurisprudencia

Tribunal Supremo, núm. 180/2014, de 27-03-2014. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2450705**

Tribunal Supremo, núm. 530/2011, de 20-07-2011. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2309759**

Tribunal Supremo, núm. 673/2009, de 30-10-2009. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 1130206**

Tribunal Supremo, núm. 684/2009, de 20-10-2009. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 425119**

Tribunal Supremo, núm. 729/2010, de 10-11-2010. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2251252**

Tribunal Supremo, núm. 487/2011, de 12-07-2011. **Casos Reales. Jurisprudencia. Marginal: 2309498**

Documentos jurídicos de este caso

Disponible en www.casosreales.es No de Caso: 9551

1. Demanda
2. Sentencia

Formularios jurídicos relacionados con este caso

Demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago declarando la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda y en reclamación de las cantidades adeudadas pendientes de pago hasta el efectivo lanzamiento.

Biblioteca

Libros

- Sabelotodo contratación civil y mercantil. 2ª Edición Actualizada a 2014
- Fiscalidad de las rentas procedentes de alquileres: El contrato de arrendamiento.
- La fianza, forma y protección registral en los arrendamientos urbanos
- Los arrendamientos urbanos hoy
- Worker contratación civil mercantil

Artículos jurídicos

- El juicio de desahucio (Noviembre 2016)

- Arrendamientos urbanos: Obras en una vivienda de alquiler (julio-agosto 2014)
- Arrendamientos Urbanos ¿Cuál es el plazo de duración del contrato de arrendamiento? (noviembre 2004)
- Nueva ley del alquiler (julio-agosto 2013)
- El mercado de alquiler, necesidad de reformas (julio-agosto 2017)
- ¿El impago parcial de una renta es causa de resolución del contrato arrendaticio o puede considerarse como un mero retraso y no una causa de incumplimiento del contrato? (junio 2009)

Casos relacionados

- Desahucio por falta de pago
- Reclamación de cantidad por falta de pago así como resolución de arrendamiento por incumplimiento de contrato
- Desahucio por finalización del contrato de arrendamiento
- Desahucio por falta de pago
- Demanda de desahucio por falta de pago. Reclamación de las rentas impagadas y resolución del contrato de arrendamiento.
- Desahucio por finalización del contrato de arrendamiento

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE (...)

(...) Procurador de los Tribunales y de (...) mayor de edad, con domicilio en (...) calle (...) provista de (...) defendida por el letrado del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid tal y como acredito por medio del poder para pleitos a mi favor conferido que acompaño en este acto, ante el Juzgado comparezco y como mas procedente en Derecho sea, DIGO:

Que, en la invocada representación, vengo por medio del presente escrito al amparo del art. 250.1.1" de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a formular **DEMANDA DE JUICIO VERBAL ACUMULADA sobre DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA Y RECLAMACION DE CANTIDAD** contra:

(...) mayor de edad, con domicilio en (...) calle (...) titular del (...)

Solicito sea acordado el **DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA de la finca urbana destinada a vivienda sita en (...) declarado la resolución del contrato de arrendamiento que se dirá, así como sea condenada la parte demandada al pago de la cantidad de DOS MIL DOS-CIENTOS TREINTA EUROS (2.230,00 euros) mas aquellas rentas que se devenguen hasta el momento del lanzamiento, intereses y costas procesales causadas, lo que dejo amparado en los siguientes y numerados**

HECHOS

PRIMERO – Mi representada es propietaria de la vivienda sita en (...) tal cual acredito por medio de la nota simple informativa que acompaño, designando los archivos del Registro de la (...) (**documento num.1**)

SEGUNDO – La actora formalizó contrato de arrendamiento de esta vivienda con el demandado el día 14 de marzo de 2011 (**documento num.2**), ocupándolo desde tal fecha ininterrumpidamente hasta día de hoy (cláusula sexta).

En este contrato que acredita el vínculo contractual existente, se fija una duración de 1 año (cláusula sexta), destinando su uso a vivienda (intervención y expositivos), dotado de mobiliario (anexo).

La renta mensual asciende a 600,00 euros mensuales, sin perjuicio de las actualizaciones pertinentes pagaderos por meses anticipados durante los 7 primeros días hábiles de cada mes. El pago se llevaría a cabo mediante ingresos en la cuenta corriente designada en la cláusula primera, designando a los efectos probatorios los archivos de la entidad bancaria designada en el contrato.

TERCERO – El demandado ha desatendido el pago de la renta de la vivienda, durante los meses FEBRE-RO, debiendo de tal mensualidad 430,00 euros, MARZO, ABRIL y MAYO 2014, ambos inclusive de forma íntegra, adeuda pues 2.230,00 euros, sin perjuicio de las actualizaciones pertinentes.

CUARTO: CUANTIA – A los efectos del artículo 251. 1", 3" y 9" de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como quiera que pretendemos la acumulación al desahucio de la reclamación de rentas debidas, la cuantía de la presente se fija en la cantidad de 7.200,00 euros, importe de una anualidad de renta.

Resulta de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. LEGITIMACIÓN Y CAPACIDAD

Aparece legitimado mi representada al amparo del art. 10 LEC y pasivamente el demandado.

La capacidad procesal de las partes se desprende de los arts. 6.1, 7.1 LEC.

2. POSTULACIÓN Y DEFENSA

Comparece la actora representada por procurador y defendida por letrado de conformidad con los artículos 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA

Resultan competentes objetiva y funcionalmente los Juzgados de Primera Instancia conforme al art. 45 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Territorialmente al Juzgado de Primera Instancia de (...) que por turno de reparto corresponda, art. 52.1.7" de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fuero inderogable por las partes de conformidad con el siguiente artículo 54.1.

4. TIPO DE PROCEDIMIENTO

El procedimiento es el señalado por el Art. 250.1.1" de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Juicio Verbal.

Respecto del domicilio del demandado debe considerarse el de vivienda arrendada tal cual se dispone expresamente en los artículos 155.3.2 y 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su redacción dada por la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de modo que de no ser hallado al intentar notificar la demanda y auto de admisión a trámite será preciso, sin mas tramites, fijar la cédula de citación en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial.

Resulta de aplicación el artículo 440.3 LEC, debiéndose indicar en la citación la posibilidad de enervar el desahucio conforme al art. 22.4 del mismo Texto y conforme al OTROSI de este escrito, apercibiendo al demandado que de no comparecer a la vista se declarará el desahucio sin mas tramites, quedando citado para recibir la notificación de la sentencia el sexto día siguiente a contar desde el señalado para la vista, fijándose en la resolución de admisión día y hora para que tenga lugar el lanzamiento antes de un mes desde la fecha de la vista, con las advertencias legales a la parte demandada, caso de sentencia condenatoria y no se recurra, procediéndose al lanzamiento en la fecha fijada sin necesidad de notificación posterior.

5. FONDO DEL ASUNTO

Respecto del fondo del asunto, resultan de aplicación los artículos 1 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Urbanos, artículo 27.2 LAU en relación con los artículos 1569.2 y 1124 del Código Civil. Y en relación con la reclamación de rentas invocamos en lo pertinente los artículos 1091 y 1551.1 del Código Civil, resultando de aplicación el artículo 220 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, condena de futuro de las rentas dejadas de abonar hasta la efectiva entrega de la vivienda de forma voluntaria o por el lanzamiento judicial.

Respecto del art. 439.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entiende esta parte concurren circunstancias que permiten enervar el desahucio, al no concurrir tal figura con anterioridad ni constar requerimiento fehaciente de pago conforme al art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

6. INTERESES

Resultan de aplicación los artículos 1100 y 1108 del Código Civil y tras la sentencia el art. 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en materia de intereses devengados.

7. COSTAS PROCESALES

Las costas procesales han de imponerse a la demanda con arreglo al art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto,

SUPlico AL JUZGADO: Que, dando por presentado este escrito, poder para pleitos y documentos acompañados con copia de todo ello, se sirva admitirlo ordenando sean atendidas conmigo las diligencias que se practiquen en la representación que ostento, tenga por formulada DEMANDA DE JUICIO VERBAL ACUMULADA sobre **DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA Y RECLAMACION DE CANTIDAD** en nombre y representación de (...) contra (...) y, previos los oportunos tramites dicte sentencia que, estimando íntegramente la demanda contenga los siguientes pronunciamientos:

1. Declare resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda descrito en el hecho primero de la demanda, por falta de pago de la renta, decretando el desahucio del demandado.
2. Condene al demandado a dejar libre y expedita la citada vivienda a disposición de la actora, bajo apercibimiento de lanzamiento de no efectuarlo en el plazo legal.
3. Condene al demandado al pago de la cantidad de DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA EUROS (2.230,00) mas aquellas rentas que se devenguen hasta el momento del lanzamiento a razón de 600,00 euros mensuales, intereses.
4. Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada. Es Justicia.

PRIMER OTROSI DIGO: Que, de conformidad con el artículo 439.3, en relación con el art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es por lo que, **AL JUZGADO SUPlico**, tenga por puesto de manifiesto que la parte demandada puede enervar la acción de desahucio pagando a la demandante o poniendo a su disposición en el Juzgado, o notarialmente, el importe de las cantidades reclamada en esta demanda así como el de las que adeuden en el momento de dicho pago, por lo que, **SUPlico AL JUZGADO:** Tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos. También es Justicia.

SEGUNDO OTROSI DIGO: Que, de conformidad con el artículo 437.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es por lo que, **AL JUZGADO SUPlico:** Tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado a los efectos señalados en el art. 549.3, sin que sea preciso plazo de espera para materializar el lanzamiento ex art. 549.4 LEC. También es Justicia.

TERCER OTRO SI DIGO: Que, esta parte manifiesta su expresa voluntad de cumplir con los requisitos que otorgan validez a los actos procesales, de modo que, si por cualquier circunstancia hubiera incurrido esta representación en algún defecto, es por lo que, **SUPlico AL JUZGADO:** Tenga por ofrecida su subsanación a primer requerimiento de conformidad con el art. 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. También es Justicia.

CUARTO OTRO SI DIGO: Que, pretende esta parte valerse en el acto de la vista de los siguientes medios de prueba:

A. INTERROGATORIO DEL DEMANDADO

B. DOCUMENTAL aportado, dejando designados los archivos indicados, por lo que, **SUPlico AL JUZGADO:** Tenga por propuesta la prueba de la que se valdrá esta parte en su momento procesal oportuno y por designados a efectos probatorios los archivos mencionados. También es Justicia.

(...) a ...