

Incluye



Acciones civiles

3.ª Edición

Tomo III

Derecho de contratos

Director

Eugenio Llamas Pombo

■ LA LEY



Wolters Kluwer

Acciones civiles

3.ª Edición

Tomo III

Derecho de contratos

Director

Eugenio Llamas Pombo

© **Wolters Kluwer España, S.A.**
Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
<http://www.wolterskluwer.es>

Edición: junio 2019

Depósito Legal: M-17088-2019
ISBN versión impresa obra completa: 978-84-9020-837-3
ISBN versión impresa Tomo III: 978-84-9020-835-9
ISBN versión electrónica: 978-84-9020-838-0

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.
Printed in Spain

© **Wolters Kluwer España, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **Cedro** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

en instalaciones estrictamente necesarias para la utilización ordinaria del inmueble, se resolverá en la ejecución sobre la obligación de abono de su valor, de instarlo los interesados en el plazo de cinco días a partir del desalojo (art. 703.2 LEC); y de hacerse constar en el lanzamiento la existencia de desperfectos en el inmueble originados por el ejecutado o los ocupantes, se podrá acordar la retención y constitución en depósito de bienes suficientes del posible responsable para responder de los daños y perjuicios causados, que se liquidarán en su caso y a petición del ejecutante en juicio verbal (art. 703.3 LEC). Y, en fin, si antes del lanzamiento se entrega la finca, el arrendador puede no obstante pedir que el secretario judicial levante acta del estado en que se encuentre la finca, sin perjuicio de poner fin a la ejecución (art. 703.4 LEC).

La Ley 19/2009 añadió dos nuevos párrafos al art. 549 LEC contemplando la ejecución directa cuando así se hubiese pedido en la demanda, sin necesidad de ningún otro trámite —léase demanda ejecutiva—, 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 citación al demandado; tal disposición debe ponerse en relación con lo previsto en el art. 437.3, que prevé tal solicitud en la demanda. Además, expresamente se dispensa del plazo de espera general de 20 días para poder despachar ejecución.

1.3.3.5. Lista de comprobación: Acción de desahucio por falta de pago

Acción de desahucio por falta de pago

□ Debe tenerse en cuenta que tras la reforma operada por la Ley 19/2009 de 23 de noviembre, la cuantía del juicio de desahucio es una anualidad de renta (art. 251.9 LEC), salvo que se acumule a la de reclamación de rentas, en cuyo caso la cuantía es la de la acción de mayor valor (art. 252.2.^a LEC).

□ Concretar debidamente en la demanda con claridad las distintas cantidades debidas por el arrendatario, su origen y periodo al que corresponden.

□ Valorar la conveniencia de hacer en la demanda el ofrecimiento de condonación a que se refiere el art. 437.3 LEC.

□ En conveniente pedir ya en la propia demanda la ejecución de la sentencia que en su día se dicte, de manera que la ejecución se abra sin necesidad de demanda ejecutiva, tal como autoriza el art. 549.3 y 4 LEC tras la reforma por la Ley 19/2009 de 23 de noviembre.

□ En la demanda se deben hacer constar sin falta las concretas circunstancias del caso por las que procede o no procede la enervación de la acción (art. 439.3 LEC) pues de no hacerlo se incurre en causa de inadmisión de la demanda.

□ Con la demanda es necesario aportar los documentos procesales que acreditan la postulación, la representación y la cuantía (art. 264 LEC) pero también que fundamenten la pretensión del actor (art. 265.1 LEC), por lo que, aunque en el acto del juicio puedan aportarse aquellos cuyo interés o relevancia derive de las alegaciones efectuadas por el demandado (art. 265.3 LEC), como quiera que la distinción es no pocas veces sutil, conviene aportar desde el principio las justificaciones documentales de las sumas en cuyo impago se sustenta la demanda.

□ Si se acumula a la acción de desahucio la de reclamación de rentas, recuérdese que tras la reforma operada por la ley 19/2009 de 23 de noviembre es posible solicitar la condena al pago de las rentas futuras (art. 220.2 LEC).

1.3.3.6. Formulario: Demanda de juicio de desahucio por falta de pago en contrato de arrendamiento urbano

Demanda de juicio de desahucio por falta de pago en contrato de arrendamiento urbano

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

....., Procuradora de los Tribunales, col. N.º, en nombre y representación de la mercantil « », domiciliada en, y con CIF n.º, conforme acredito con Poder General para Pleitos otorgado a mi favor, que acompaño y solicito me sea devuelto, una vez testimoniado en Autos, por necesitarlo para otros fines, y bajo la dirección del Letrado ante el Juzgado comparezco respetuosamente, y en la forma más procedente en Derecho **DIGO:**

Que siguiendo instrucciones de mi representada, por el presente escrito formulo demanda de Juicio Verbal ejercitando las acciones acumuladas de desahucio por falta de pago de la renta, y reclamación de cantidades adeudadas contra **D.**, mayor de edad, y vecino de , con domicilio en C/ , y con DNI n.º ; en virtud de los siguientes:

HECHOS

PRIMERO. Que mi representada , S.L., es propietaria y arrendadora del local de negocio sito en la planta baja, letra D, del edificio «Roma» de las calles de , y conforme a contrato de fecha 25 junio 2009 (doc. n.º 2), se arrendó al hoy demandado para instalar en su interior un negocio de guardería, ludoteca o similar, por una renta mensual para los dos primeros años de **DOS MIL EUROS** (2.000 euros) pagaderos por mensualidades adelantadas.

Dicha cantidad, incrementada con el IVA (16%) y una vez deducida la retención del IRPF (18%), supone una cantidad líquida mensual de 1.960 euros al mes.

SEGUNDO.- A pesar de que dicho contrato de arrendamiento se firmó en junio 2009 las partes acordaron un periodo de carencia (julio y agosto), debido a la realización de obras de acondicionamiento del local, puesto que la apertura de la guardería en cuestión estaba prevista para el mes de septiembre de 2009.

TERCERO.- Además, el propio contrato establece un régimen diferente para el pago de las rentas conforme el transcurso de los años, con arreglo a las siguientes:

- Para el tercer año, se fija la renta mensual en 2.400 euros, más IVA.
- Para el cuarto año, se fija la renta mensual en 2.495 euros, más IVA.
- Para el quinto año, se fija la renta mensual en 2.596 euros, más IVA.
- Para el sexto año, se fija la renta mensual en 2.700 euros, más IVA.
- Para el séptimo año, se fija la renta mensual en 2.808 euros, más IVA.

CUARTO.- Que el hoy demandado ha dejado de pagar buena parte de las rentas devengadas a lo largo de los últimos años, con arreglo a la liquidación que aportamos como documento n.º 3, de la que resultan los siguientes descubiertos, todos ellos documentados en las facturas impagadas que se aportan como docs. n.º 4 a 25:

A) Descubierto año 2009: A lo largo del año 2009 el arrendatario fue realizando entregas a cuenta para el pago de las rentas por importe total de 6.000 euros, dejando a deber la cantidad de 1.840 euros.

B) Descubierto año 2010: Así mismo, el arrendatario dejó de pagar las rentas correspondientes a los meses enero, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre 2010, lo que arroja un descubierto total de 13.520 euros.

C) Descubierto año 2011: Además, el arrendatario ha dejado de pagar la totalidad de las rentas correspondientes al año 2011, lo que arroja un descubierto total de 23.760 euros.

D) Descubierto año 2012: Así mismo, el arrendatario ha dejado de pagar las rentas correspondientes a los meses enero, febrero, marzo, abril, octubre, noviembre y diciembre de 2012, lo que arroja un descubierto total de 23.520 euros.

E) Descubierto año 2013: Están también pendientes de pago la totalidad de las rentas correspondientes a los meses de enero a julio de 2013, lo que arroja un descubierto total de 14.000 euros.

QUINTO.- Que en consecuencia, el demandado adeuda al día de la fecha la cantidad total de 76.640 euros, que resulta de la liquidación de todas esas partidas impagadas.

SEXTO.- Que han sido numerosas las gestiones amistosas de cobro, encaminadas incluso a una posible compra del local por parte del arrendatario, dentro de las operaciones de liquidación, pero finalmente han resultado todas ellas infructuosas, dando lugar el demandado con su actitud a la presente acción.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I -

A.- Competencia: Es competente el Juzgado al que tengo el honor de dirigirme, para conocer de la presente *litis*, territorialmente, a tenor de lo dispuesto en el art. 52.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y objetiva y funcionalmente, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 45 y 61 de la misma.

B.- Procedimiento: Deben seguirse las normas del Juicio Verbal de los artículos 437 y siguientes de citada Ley Procesal, con arreglo a lo establecido en los artículos 249.1.6.º in fine y 250.1.1.º de la misma. Especialmente, habrá de tenerse en cuenta lo establecido en los artículos 22.4 y 440.3.º y 4.º, redactados por Ley 37/2011, de medidas de agilización procesal, y modificados luego por la Ley 4/2013 de flexibilización del mercado del alquiler, a fin de:

a) Previamente a la vista se requiera al demandado para que en el plazo de diez días:

- Desaloje el inmueble,
- pague las rentas adeudadas, con o sin enervación,
- o formule oposición sucinta en relación con el pago o la enervación.

b) Además, el requerimiento expresará el día y la hora que se hubieran señalado para que tengan lugar la eventual vista en caso de oposición del demandando, para la que servirá de citación, y la práctica del lanzamiento en caso de que no hubiera oposición. Asimismo se expresará que en caso de solicitar asistencia jurídica gratuita el demandado, deberá hacerlo en los tres días siguientes a la práctica del requerimiento, así como que la falta de oposición al requerimiento supondrá la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con el arrendador. Y por último, se informará al demandando de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad. A los mismos efectos, se comunicará, de oficio por el Juzgado, la existencia del procedimiento a los servicios sociales. En estos supu-



Papel

Digital

Acceso online a Biblioteca Digital smarteca:
consulte página inicial de esta obra

Acciones Civiles profundiza en el estudio de todas las instituciones del Derecho Civil desde la perspectiva de las distintas acciones que hacen posible su puesta en marcha ante los tribunales.

El planteamiento habitual en los tratados, por más que aparezcan sustentados en numerosas fuentes jurisprudenciales, es tributario del rigor dogmático y de una orientación fundamentalmente teórica y doctrinal, pero a menudo ajeno a los problemas y dificultades que entraña el ejercicio práctico de las acciones. Frente a ello, se examinan aquí en profundidad y con mentalidad eminentemente práctica, las peculiaridades y problemática de las principales acciones que existen en nuestro ordenamiento jurídico civil. Clasificadas por materias, el usuario de la obra localizará fácilmente una determinada acción, entenderá cuándo procede la misma, cuáles son sus requisitos a la luz de la legislación y la jurisprudencia, qué medidas o precauciones deben adoptarse antes de ejercitarla o durante su tramitación judicial, comprobará sin dificultad cuáles son los pasos a seguir, y accederá a un formulario *ad hoc*.

Con ese sentido práctico, tras un breve «estudio preliminar» de cada institución, el núcleo de la obra estudia a fondo cada una de las acciones ejercitables, su contorno y problemática jurídica. A ello se añaden algunos instrumentos de singular utilidad para el profesional y el estudioso: a) Una «lista de comprobación», en la que se ofrece la relación de precauciones, requisitos y pasos a seguir para el ejercicio de la acción; b) uno o varios formularios; y c) una selección de la jurisprudencia y legislación básica en la materia, eje básico de la obra *Acciones Civiles*.

Todos los coautores aúnan una sólida formación académica y científica con su vocación y compromiso con ese «Derecho que se realiza por la vía procesal», como abogados o magistrados.

ISBN: 978-84-9020-835-9



9

788490

208359



3652K28680



ER-02802005



GA-20050100



Wolters Kluwer