

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE XXXX

XXXX, Procuradora de los Tribunales, y de don **XXXX**, representación que se acreditará mediante designación Apud Acta en la Secretaría del Juzgado que por turno de reparto corresponda, ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en derecho, **DIGO**:

Que por medio del presente escrito y en la acreditada representación que ostento formulo **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL** por falta de pago de las rentas contra DON XXXX con N.I.E. Nº XXXX, con domicilio en Valencia, calle XXXX, a fin de que, previos los trámites correspondientes, se dicte sentencia estimando los pedimentos del suplico

HECHOS

PRIMERO.- Mi representado es propietario del piso sito en XXXX

SEGUNDO.- El demandado XXXX, es arrendatario del referido inmueble en virtud de arrendamiento concertado con mi mandante, en fecha 1 de diciembre de 2005. En dicho contrato se pactó una renta mensual de TRESCIENTOS EUROS (300 €). Se aporta como documento nº 1 el contrato de arrendamiento.

TERCERO.- El demandado ha ido satisfaciendo las mensualidades pactadas irregularmente, si bien desde diciembre de 2007 no han satisfecho cantidad alguna, pese a los innumerables intentos por parte de mi representado de llegar a una solución extrajudicial. Se adjunta como documento número DOS la carta enviada por mi representado de fecha 6 de enero de 2008 en el que se le reclamaba ya al demandado las rentas de agosto de 2007 a enero de 2008. La citada carta no fue recogida por el demandado, se adjunta como documento número TRES la carta devuelta.

En fecha 7 de mayo de 2008 mi mandante le envió al demandado un burofax con acuse de recibo en el que se le reclama las rentas de diciembre de 2007 a mayo de 2008 y que ascienden a 1800 Euros. Se acompaña como documento número CUATRO copia del burofax enviado y como documento número CINCO el acuse de recibo de dicho burofax en el que se acredita la recepción del mismo.

CUARTO.- Actualmente el demandado adeuda a mi representado las siguientes cantidades:

- Renta mes de diciembre 2007: 300 €
- Renta mes de enero 2008: 300 €
- Renta mes de febrero 2008: 300 €
- Renta mes de marzo 2008: 300 €
- Renta mes de abril 2008: 300 €
- Renta mes de mayo 2008: 300 €
- Renta mes de junio 2008: 300 €
- Renta mes de julio 2008: 300 €

Ascendiendo todo ello a la cantidad de 2400 €.

QUINTO.- Se hace constar, cumpliendo lo prevenido en el artículo 22.4 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, que los demandados pueden enervar la acción de desahucio mediante el pago o consignación de las cantidades reclamadas en la demanda y las que adeude en el momento del pago que de lugar a la enervación de la acción.

SEXTO.- Por lo expuesto, la cuantía de esta demanda se fija, de acuerdo con la regla 1ª del artículo 251 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la suma de 2400 €, importe que corresponde a las rentas vencidas en el momento de la presentación de la demanda.

A estos hechos le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Corresponde la jurisdicción y competencia al Juzgado al que nos dirigimos, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 52.1.7ª de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

II. REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD.- El art. 439.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exige para la admisión de la demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario, que el arrendador indique las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no, en el caso concreto, la enervación del desahucio.

III. PROCEDIMIENTO.-El artículo 250.1.1º de la LEC, que establece que se sustanciará por los trámites del juicio verbal, regulado en los arts. 437 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento civil.

IV. LEGITIMACIÓN.-Las partes están legitimadas activa y pasivamente, el demandante por ser la arrendadora y, los demandados por ser los arrendatarios de la finca objeto de la presente demanda.

V. CUANTÍA DEL PROCEDIMIENTO.-Se fija en la suma de 2400 € importe de las rentas vencidas a la presentación de la demanda.

VI.- FONDO- La acción que se ejercita es la contenida en el artículo 27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que dispone la posibilidad del arrendador de resolver de pleno derecho el contrato por la falta de pago de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

VII.- ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN.- El art. 22.4 Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: "Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio."

VIII. COSTAS.-Serán impuestas al demandado, en base a los artículos 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento civil, al ser sus pretensiones totalmente rechazadas.

Por todo ello,

SUPlico AL JUZGADO: Que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan y copia de todo ello, se sirva admitirlo, me tengan por parte en la representación indicada, y después de cumplidos los trámites legales oportunos, tenga por promovido **JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO** por don XXXX contra XXXX y se dicte en su día sentencia declarando haber lugar a la **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR FALTA DE PAGO DE LAS RENTAS Y CANTIDADES ASIMILADAS** y consecuentemente

decrete el DESAHUCIO del demandado, apercibiéndole de lanzamiento, le es permitido enervar la acción ejercitada y todo ello con imposición de costas al demandado por su mala fe y temeridad.

Es justicia que pido en Valencia a XXXX

Fdo.: Abogada y Procuradora.