



Universidad de Valladolid



icava
Ilustre Colegio de
Abogados de Valladolid

Máster de Acceso a la Abogacía y Procura

JUICIO DE DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS

Presentado por:

D. RUBÉN VECINO MONTERO

Tutelado por:

D.^a MONTSERRAT DE HOYOS SANCHO

En Valladolid, enero de 2024.

ÍNDICE

1. Presentación. Objeto del dictamen
2. Antecedentes de hecho del caso
3. Cuestiones jurídicas que se plantean
4. Fundamentos jurídicos
 - 4.1 ¿El impago de las rentas y de los suministros por parte de don David sería una razón suficiente para poder resolver el contrato y posteriormente proceder al desahucio de don David?
 - 4.2 ¿El impago de las rentas y de los suministros por parte de don David sería una razón suficiente para poder reclamarle las cantidades que le debe en concepto de dichas rentas y suministros?
 - 4.3 ¿Cuál sería el procedimiento a seguir?
 - 4.3.1 La acción de desahucio por falta de pago
 - 4.3.2 La acción de reclamación de rentas y cantidades debidas
 - 4.3.3 La acumulación de la acción de desahucio por falta de pago y de la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas
 - 4.3.4 Otras cuestiones relativas a la acción de desahucio por falta de pago y a la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas
 - 4.3.5 El proceso monitorio para la reclamación de deudas arrendaticias
 - 4.3.6 El requerimiento de pago y la enervación del desahucio
 - 4.4 Dado el caso, ¿cómo sería la demanda a interponer?
 - 4.4.1 Los artículos 399.1 y 399.2 de la LEC
 - 4.4.2 El artículo 399.3 de la LEC
 - 4.4.3 El artículo 399.4 de la LEC
 - 4.4.4 El artículo 399.5 de la LEC
5. Conclusiones. Resolución del dictamen
6. Bibliografía
7. Legislación y jurisprudencia

1. PRESENTACIÓN. OBJETO DEL DICTAMEN

Aunque el presente dictamen lleve por título “juicio de desahucio por impago de rentas”, lo cierto es que el mismo parte de un supuesto de hecho en el que un arrendatario de un inmueble, a partir de un determinado momento, comienza a dejar de pagar tanto las rentas mensuales como los gastos de determinados suministros asumidos por el en el contrato. Esto deriva en que el propietario de la vivienda se pregunte si dicha conducta del arrendatario sería una razón suficiente para resolver el contrato, proceder a su desahucio y reclamarle las rentas y suministros que le debe, y en caso de respuesta afirmativa a dicha pregunta, para que se pregunte cuál sería el procedimiento a seguir y dado el caso, cómo sería la demanda a interponer.

Es este supuesto de hecho el que sirve de pretexto para que en el presente trabajo nos centremos en analizar la fundamentación jurídico material en primer lugar, y posteriormente la fundamentación jurídico procesal (hasta la interposición de la demanda) a la que se ha de estar ante cualquier caso como el del supuesto de hecho que se nos plantea, que no es otro sino aquel en el que se van a ejercitar acumuladamente la acción de desahucio por falta de pago y la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas.

En este sentido, en primer término, el trabajo comienza dando respuesta a las cuestiones jurídico materiales que se plantean acudiendo a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, al Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y a publicaciones doctrinales para resolver las mismas.

Tras ver el núcleo fundamental de las cuestiones materiales, cabe preguntarse cuál es el procedimiento a seguir y dado el caso, cómo sería la demanda a interponer, acudiendo a la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, a la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y a publicaciones doctrinales para dar respuesta a estas preguntas.

Para finalizar, una vez se haya dado respuesta a las cuestiones planteadas en el dictamen para un caso como el que nos atañe, el presente trabajo finalizará aplicando pertinentemente la

fundamentación de la que se ha hablado al supuesto de hecho concreto que se nos plantea al inicio del mismo.

2. ANTECEDENTES DE HECHO DEL CASO

1º. Don Andrés García Rodríguez, soltero y obrero del sector de la construcción, es propietario en pleno dominio de dos viviendas. En primer lugar, de una vivienda sita en Casasola de Arión (Valladolid), c/Fábricas, nº 14, la cual constituye su domicilio habitual, y, en segundo lugar, de una vivienda sita en Valladolid, c/Bautismo nº11, 3ºB, en la cual, tras tener problemas de convivencia los anteriores arrendatarios con los vecinos, no vivía nadie desde el 31 de marzo de 2023, fecha en la que finalizó el contrato, el cual no deseó ser prorrogado ni por don Andrés ni por los arrendatarios. Si bien, esta circunstancia cambió en septiembre de 2023.

2ª. Don Andrés vive en Casasola de Arión, su pueblo de origen, el cual se encuentra en la provincia de Valladolid a unos 55 kilómetros de la capital.

Durante el pasado agosto de 2023, don Andrés se encontró en el pueblo con un viejo amigo de la infancia y natural del mismo, don David Rufián Trigueros.

Don David, de 40 años de edad, médico de familia de profesión, el cual había contraído matrimonio en 2017 con doña Elena Ortiz García, también natural de Casasola de Arión; se divorció de esta en enero de 2021, teniendo un hijo de 6 años, sobre el cual ostenta en exclusividad su patria potestad, guardia y custodia.

Don David, el cual estudió la carrera de medicina en Salamanca, tras completar toda su formación acabó obteniendo plaza fija como médico de familia en el SACYL, pasando a trabajar concretamente en el Centro de Salud la Alamedilla de Salamanca.

Sin embargo, una vez que don David se divorció en enero de 2021, tal y como le contó a don Andrés en su encuentro, empezó a sopesar la idea de trasladarse a Valladolid y “volver a casa”. Finalmente acabó solicitando el traslado, el cual le fue concedido en mayo de 2023, de manera que pasaría a ocupar su plaza fija como médico de familia en el SACYL en el Centro de Salud Pilarica Circular de Valladolid a partir del 1 de septiembre de 2023.

Por otro lado, don David, el cual se encontraba viviendo de alquiler en Salamanca, había comunicado a su arrendador el 28 de junio de 2023 su voluntad de desistir del contrato y

abandonar el piso el día 31 de julio de 2023. De esta manera, desde el 1 de agosto de 2023, don David, y hasta que encontrara vivienda en Valladolid, se encontraba viviendo junto con su hijo temporalmente en la casa de sus padres en Casasola de Arión.

Ante estas circunstancias, don Andrés, al cual además le venía bien el dinero, decide ofrecerle a don David la posibilidad de alquilarle la vivienda que tiene vacía en la c/Bautismo de Valladolid. Tras ir a ver la vivienda, a don David le gustó la misma y decidió aceptar la propuesta de alquiler de don Andrés.

3º. En fecha 31 de agosto de 2023, don Andrés suscribe un contrato de arrendamiento con don David por el inmueble citado en el expositivo primero, pactando una renta mensual de 500 € incluyendo los gastos de la comunidad de propietarios y asumiendo el arrendatario todos los gastos derivados del uso del inmueble, a pagar dentro de los 7 primeros días de cada mes.

4º. Los primeros meses del citado contrato transcurrieron con normalidad ya que el arrendatario, don David, cumplía en tiempo y forma con el pago de sus rentas y suministros desarrollándose todo correctamente. Sin embargo, toda esta situación cambió a partir de febrero de 2024.

En la madrugada del 31 de diciembre de 2023 al 1 de enero de 2024, durante la celebración de un cotillón de nochevieja en un local de Casasola de Arión, vecinos del pueblo vieron salir del local a don Andrés junto con doña Elena, la exmujer de don David, ambos en gran estado de embriaguez.

Los rumores comenzaron a correr en el pueblo, y, finalmente, don Andrés le pidió perdón a don David confesándole que fruto de su estado de embriaguez aquella noche se había acostado con doña Elena. Ante esta situación, don David amenazó a don Andrés diciéndole que aquello tendría consecuencias.

5º. Desde febrero de 2024, este incluido, y hasta la fecha de hoy, 10 de enero de 2025; don David ha dejado de pagar a don Andrés, por un lado, las rentas mensuales estipuladas en el contrato, y, por otro lado, los suministros de agua, luz y gas que corren a su cuenta.

Las cantidades impagadas son las siguientes:

-Deuda por rentas impagadas (febrero de 2024 a enero de 2025, ambos incluidos): 6.000 euros.

-Deuda por impago de suministros de agua, luz y gas (enero a diciembre de 2024, ambos incluidos): 1.044 euros

-Total de la deuda: 6.544 euros.

7º. Ante tal situación, don Andrés se reúne en agosto de 2024 con don David pidiéndole que le pague todas las cantidades debidas y que continúe pagándole las que se originaran con posterioridad, ante lo que don David le contesta que no tiene intención de pagarle nada voluntariamente.

8º. Don Andrés, sin aun haber percibido el abono de las rentas y suministros pendientes, acude a mi despacho en el día de hoy, estando decidido a emprender acciones legales contra don David con el fin de recuperar su inmueble y de que le sean pagadas todas las cantidades debidas en concepto de rentas y suministros.

3. CUESTIONES JURÍDICAS QUE SE PLANTEAN

El día que don Andrés acudió a mi despacho, una vez que me expuso los antecedentes de hecho del caso, me planteó una serie de cuestiones jurídicas, pidiéndome que le explicara las mismas lo más detalladamente posible.

1. ¿El impago de las rentas y de los suministros por parte de don David sería una razón suficiente para poder resolver el contrato y posteriormente proceder al desahucio de don David, así como para reclamarle las cantidades que le debe en concepto de dichas rentas y suministros?
2. ¿Cuál sería el procedimiento a seguir?
3. Dado el caso, ¿cómo sería la demanda a interponer?

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La primera pregunta planteada por don Andrés se puede y se ha de dividir en dos partes.

4.1 **¿El impago de las rentas y de los suministros por parte de don David sería una razón suficiente para poder resolver el contrato y posteriormente proceder al desahucio de don David?**

La respuesta a esta pregunta está en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) y en el Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (en adelante Código Civil).

En primer lugar, podemos comprobar como el artículo 1091 del Código Civil establece que las obligaciones que surgen de los contratos (como lo es un contrato de arrendamiento de una vivienda) tienen fuerza de ley entre las partes del mismo, entre los contratantes, debiendo cumplirse a tenor de los mismos.

Teniendo en cuenta esto, y ciñéndonos al caso que nos atañe, el artículo 1555.1 del Código Civil señala por su parte que “el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos”.

Pues bien, el artículo 27.1 de la LAU señala lo siguiente: “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 1124 del Código Civil”.

Por su parte, y de forma más genérica, haciendo referencia a cualquier obligación, no solo a los contratos de arrendamiento, el artículo 1124 del Código Civil señala que en los casos en los que se produzca un incumplimiento de obligaciones, la parte perjudicada puede exigir el cumplimiento de la obligación o bien la resolución de la misma.

Es decir, los artículos 27.1 de la LAU y 1124 del Código Civil dan derecho al arrendatario a promover la resolución del contrato en los casos en los que se produzca el incumplimiento de las obligaciones del mismo.

Volviendo al incumplimiento de las obligaciones en los contratos de arrendamiento, el artículo 27.2 de la LAU concreta las posibilidades que tiene el arrendador de resolver el contrato de pleno derecho, siendo una de ellas la número a) del citado artículo, la falta de pago de la renta o de cualquier cantidad cuyo pago haya asumido o sea a cuenta del arrendatario (lo que se conoce como cantidades asimiladas a la renta).

Cabría preguntarse aquí que se entiende por “cualquier cantidad cuyo pago haya asumido o sea a cuenta del arrendatario”.

Para responder a esta pregunta, debemos acudir, en primer lugar, al artículo 20.3 de la LAU el cual nos señala que correrán siempre a cuenta del arrendatario los gastos por los servicios que tenga la finca arrendada que se individualicen a través de aparatos contadores. Es decir, los gastos de luz, agua, gas, etc.

Sin embargo, no todo es tan concreto. Hemos de acudir, en segundo lugar, al artículo 20.1 de la LAU cuyo tenor literal es el siguiente: “Las partes podrán pactar...” (en el contrato de arrendamiento lógicamente) “...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”.

Entonces, exceptuando los gastos por los servicios que tenga la finca arrendada que se individualicen a través de aparatos contadores, ¿qué se puede entender por cantidades asimiladas a la renta a tenor de lo establecido en el artículo 20.1 de la LAU?

Ha sido el TS el que ha ido definiendo qué partidas se pueden entender como cantidades asimiladas a la renta a través de sus sentencias. En este sentido, por ejemplo, la STS nº 108/2007 de 12 de enero de 2007¹, incluyó el Impuesto de Bienes Inmuebles, doctrina reiterada en numerosas sentencias como la STS nº 5928/2008 de 7 de noviembre de 2008² y

¹Sentencia número 108/2007 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2007, fundamento jurídico segundo.

²Sentencia número 5928/2008 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2008, fundamento jurídico segundo.

la STS nº 5614/2015 de 30 de diciembre de 2015³, la cual incluyó la tasa de recogida de basuras o residuos urbanos.

Una vez que hemos visto que se entiende por “cualquier cantidad cuyo pago haya asumido o sea a cuenta del arrendatario” en los términos del artículo 27.2 a) de la LAU, podemos continuar señalando que el artículo 35 de la LAU remarca que el arrendador, entre otras causas previstas en este artículo, puede resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en el artículo 27.2 a) de dicha ley.

Regresando al Código Civil, este en su artículo 1569.2, recoge que el arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por la falta de pago en el precio convenido. Sin embargo, el artículo 1569.2 del Código Civil, no contempla también como causa de desahucio, a diferencia de lo que si hace el artículo 27.2 a) de la LAU, la falta de pago de otras cantidades cuyo pago asuma o le corresponda al arrendatario. Esto se debe a que la redacción del artículo 1569.2 del Código Civil es anterior a la redacción del artículo 27.2 de la LAU.

Bien, por lo tanto, y tras lo anteriormente expuesto, ha quedado acreditado que el impago de la renta o de cualquier cantidad cuyo pago haya asumido o sea a cuenta del arrendatario le da derecho al arrendador a resolver el contrato, y, posteriormente, en los términos que veremos en su momento, a proceder al desahucio del arrendatario.

No obstante, cabría preguntarse ahora ¿cuántos meses de impago (bien de renta o bien de cantidades asimiladas) son necesarios para ello?

La respuesta es un mes. Así lo recogen numerosas Sentencias del Tribunal Supremo, como, por ejemplo, la STS nº 180/2014, de 27 de marzo de 2014⁴ o la STS nº 729/2010, de 10 de noviembre de 2010⁵, las cuales entienden que el mero impago de un mes de rentas y/o de cantidades asimiladas permiten la apertura del juicio de desahucio.

Aunque lo cierto es que ni siquiera es necesario el impago de una mensualidad bien de renta o bien de cantidades asimiladas para poder resolver el contrato, siendo suficiente a estos

³Sentencia número 5614/2015 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 2015, fundamento jurídico cuarto.

⁴ Sentencia número 180/2014 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de fecha 27 de marzo de 2014, fundamento jurídico segundo.

⁵ Sentencia número 729/2010 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de fecha 10 de noviembre de 2010, fundamento jurídico cuarto.

efectos el mero retraso de dicho pago. Tal y como nos recuerda el exmagistrado de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, Antonio Salas Carceller, el pago de la renta, salvo que exista otro pacto distinto, se ha de hacer cada mes, y si no se estipula nada, dentro de los siete primeros días de cada mes. La no realización del pago en el plazo pactado o subsidiariamente en el que acabamos de señalar, supondría una causa legal para resolver el contrato⁶.

No obstante, ha de matizarse correctamente que el mero hecho de retrasarse en el pago de una mensualidad de la renta de derecho a resolver el contrato. En este sentido, la STS nº 755/2008, de 24 de julio de 2008⁷, declara como doctrina jurisprudencial en su fallo lo siguiente: “el pago de la renta del arrendamiento de un local de negocio, fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la aplicabilidad de la resolución arrendaticia, y ello 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”.

Esta doctrina ha sido reiterada en numerosas sentencias del Tribunal Supremo, como la STS nº 7113/2009 de 30 de octubre de 2009⁸, y también se aplica a los arrendamientos urbanos como podemos comprobar en la STS nº 2390/2009 de 26 de marzo de 2009⁹ o en la STS nº 1183/2014 de 27 de marzo de 2014¹⁰.

En conclusión, el impago de una mensualidad o el retraso del pago de una mensualidad con las matizaciones señaladas, ya permite la resolución del contrato de arrendamiento, y, posteriormente, en los términos que veremos en su momento, a proceder al desahucio del arrendatario.

4.2 ¿El impago de las rentas y de los suministros por parte de don David sería una razón suficiente para poder reclamarle las cantidades que le debe en concepto de dichas rentas y suministros?

⁶ FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; MAGRO SERVET, Vicente; FERRER RIBA, Josep y MOLINA ROIG, Elga., “Derecho de Contratos. Debate jurídico”, *Actualidad Civil*, núm. 4, 2021, p.2.

⁷ Sentencia número 755/2008 dictada por la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 24 de julio de 2008⁷, fallo.

⁸ Sentencia número 7113/2009 dictada por la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 2009, fundamento jurídico segundo.

⁹ Sentencia número 2390/2009 dictada por la Sala 1ª del Tribunal Supremo de fecha 26 de marzo de 2009, fundamento jurídico cuarto.

¹⁰ Sentencia número 1183/2014 dictada por la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 27 de marzo de 2014, fundamento jurídico segundo.

Para responder a esta pregunta no tenemos más que reproducir cronológicamente lo ya señalado en el anterior epígrafe respecto de los siguientes artículos: Artículo 1091 del Código Civil, artículo 1555.1 del Código Civil, artículo 27.1 de la LAU, artículo 1124 del Código Civil, artículo 27.2 de la LAU, artículo 20.3 de la LAU y artículo 20.1 de la LAU y jurisprudencia citada al respecto.

Sin embargo, en la respuesta a esta pregunta, cabe hacer un matiz de lo ya mencionado en el anterior epígrafe en relación con los artículos 27.1 de la LAU y 1124 del Código Civil.

En dicho epígrafe indicamos que los artículos 27.1 de la LAU y 1124 del Código Civil dan derecho al arrendatario a promover la resolución del contrato en los casos en los que se produzca el incumplimiento de obligaciones del mismo.

Pero centrándonos en la presente pregunta, hemos de observar que dichos artículos también dan derecho al arrendatario de optar por otra opción, por exigir el cumplimiento de las obligaciones en los casos en los que se produzca el incumplimiento de las mismas.

Artículo 27.1 de la LAU: “...a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil ”.

Artículo 1124 del Código Civil: “El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación...”.

Por lo tanto, queda acreditado que el impago de la renta o de cualquier cantidad cuyo pago haya asumido o sea a cuenta del arrendatario, le da derecho al arrendador a reclamarle al arrendatario las cantidades que le debe en concepto de rentas y suministros.

Cabe mencionar que el artículo 1124 del Código Civil nos señala que bien se opte por una u otra opción, ello ha de hacerse con el correspondiente resarcimiento de los daños y el cobro de los intereses.

Por último, hay que tener en cuenta el artículo 1966. 2º del Código Civil el cual señala que las acciones dirigidas a exigir el pago de las deudas arrendaticias prescriben a los cinco años.

En conclusión, el impago de la renta o de cualquier cantidad cuyo pago haya asumido o sea a cuenta del arrendatario, da derecho al arrendador a reclamarle a este dichas cantidades siempre y cuando no hayan pasado cinco años desde que se produjo el impago.

4.3 ¿Cuál sería el procedimiento a seguir?

Una vez que hemos visto el núcleo fundamental de las cuestiones materiales, habiendo dotado de contenido a las preguntas de si el impago de las rentas y de los suministros por parte de don David sería una razón suficiente para poder resolver el contrato de arrendamiento y posteriormente proceder al desahucio de don David, así como para reclamarle las cantidades que debe en concepto de dichas rentas y suministros, lo siguiente que cabría preguntarse es cuál es el procedimiento a seguir.

En este sentido, y entrando en el terreno del derecho de procesal, hemos de analizar, primeramente, por separado, dos acciones: la acción de desahucio por falta de pago y la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas.

4.3.1 La acción de desahucio por falta de pago

-Jurisdicción: En este sentido, simplemente ha de señalarse que la cuestión que nos ocupa en el presente dictamen, de acuerdo con lo establecido en los artículos 22.1 y 9.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, ha de resolverse por los Juzgados y Tribunales del orden civil.

-Competencia: Cabe preguntarse ahora qué órganos judiciales dentro del orden civil tienen competencia objetiva y territorial para conocer la acción de desahucio por falta de pago.

En relación con la competencia objetiva, el artículo 45 de la LEC señala que los Juzgados de Primera Instancia serán los encargados de conocer en primera instancia (valga la redundancia) los asuntos civiles que no estén atribuidos a otros tribunales por ley. Y en principio, dado que esta última previsión no existe, pues no están atribuidos los asuntos relativos al desahucio por falta de pago a ningún otro tribunal, esto bastaría para saber que serán los Juzgados de Primera Instancia los encargados de ello.

Pero en este caso sí que existe una atribución expresa, pues el artículo 52.1.7º de la LEC atribuye el conocimiento de estos asuntos a los Juzgados y Tribunales de Primera Instancia.

En este sentido, y también ya en relación con la competencia territorial, el artículo 52.1.7º de la LEC no deja lugar a ninguna duda. Este nos indica que serán los Juzgados y Tribunales de Primera Instancia del lugar donde radique la finca los competentes en los juicios sobre arrendamientos de inmuebles y en los de desahucio.

-Capacidad procesal: En relación a la capacidad procesal, tanto el demandante como el demandado ostentarán la misma en virtud del artículo 6.1.1º de la LEC, el cual señala que las personas físicas podrán ser parte en los procesos ante los tribunales civiles, y del artículo 7.1 del citado texto legal, el cual señala que todas las personas pueden comparecer en juicio.

-Legitimación: Evidentemente, nada de lo que hemos visto hasta ahora tendría sentido si no existiera legitimación, ya fuera activa o pasiva. En estos términos, recoge el artículo 10 de la LEC que las partes legítimas son los titulares de la relación jurídica o del objeto litigioso. De lo aquí establecido parece evidente que en un juicio de desahucio por falta de pago los titulares de la relación jurídica o del objeto litigioso, serían, por un lado, y en lo que a la parte activa se refiere, el arrendador (pero también el usufructuario o cualquier otra persona que tenga derecho a poseer la finca, lo cual se difiere como veremos a continuación del artículo 250.1.1º de la LEC) y, por otro lado, y en lo que a parte pasiva se refiere, el arrendatario.

-Procedimiento: Una vez que sabemos a qué Juzgados y Tribunales hemos de dirigirnos y que tenemos la legitimación para ello, cabría preguntarse qué procedimiento seguiremos. Y en esta ocasión este no es otro sino un juicio verbal. En este sentido, el artículo 250.1.1º de la LEC recoge que se decidirán en juicio verbal, con independencia de su cuantía, las demandas que, con base en el impago de la renta o en el impago de cantidades debidas por el arrendatario, tengan como pretensión que se recupere la posesión de una finca de carácter rustico o urbano por el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer la misma.

-Postulación: Por último, cabría preguntarse si es necesaria realmente la intervención de abogado y/o procurador en este caso. La base de la respuesta a dicha pregunta la encontramos en el artículo 250.1.1º de la LEC, el cual, como hemos visto, nos indica que

hemos de invocar un juicio verbal, siendo esto así por razón de la materia y con independencia de su cuantía.

Esto nos permite disipar cualquier tipo de dudas en razón a la necesaria intervención de abogado y procurador de acuerdo con lo establecido en los artículos 31 y 23 de la LEC respectivamente. Remarcamos esta cuestión porque los artículos 31.2.1º y 23.2.1º de la LEC permiten a los litigantes comparecer por sí mismos en los juicios verbales por razón de la cuantía siempre y cuando esta no supere los 2000 euros. Pero como hemos podido comprobar, en este caso, y sin necesidad de entrar en la cuantía de que se trate, hemos de invocar un juicio verbal por razón de la materia y no de la cuantía. Por ello, se ha de estar a lo dispuesto en los artículos 31.1 y 23.1 de la LEC los cuales señalan respectivamente que los litigantes serán dirigidos en el tribunal por abogados que se encuentren habilitados en el ejercicio de su profesión y que comparecerán en juicio a través de procurador.

4.3.2 La acción de reclamación de rentas y cantidades debidas

-Jurisdicción: En relación a la pregunta de a qué orden jurisdiccional hemos de dirigirnos, no cabe sino reproducir por completo el apartado relativo a la jurisdicción de la acción de desahucio por falta de pago. De manera que serán los Juzgados y los Tribunales del orden civil los encargados de conocer las acciones de reclamación de rentas y cantidades debidas.

-Competencia: Para conocer qué órganos judiciales dentro del orden civil tienen competencia objetiva y territorial para conocer la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas, hemos de acudir al mismo articulado que en la acción de desahucio por falta de pago. Nuevamente, en relación con lo establecido en el artículo 45 de la LEC, bastaría con observar el mismo para saber que son los Juzgados de Primera Instancia los encargados de conocer los asuntos en torno a esta materia, pues no está atribuida por ley a ningún otro tribunal. Pero como sabemos, esto va más allá. Existe una atribución expresa en el artículo 52.1.7º de la LEC que nos indica que serán los Juzgados y Tribunales de Primera Instancia del lugar donde radique la finca son los competentes en los juicios sobre arrendamientos de inmuebles, despejando así cualquier tipo de duda en relación con la competencia orgánica y territorial en lo que a la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas se refiere.

-Capacidad procesal: En relación a la capacidad procesal nos remitimos a dar por reproducido dicho apartado en lo relativo a la acción de desahucio por falta de pago.

-Legitimación: Al igual que hemos visto en la acción anterior, hemos de acudir en lo que a legitimación se refiere al artículo 10 de la LEC. Si bien, en este caso los titulares de la relación jurídica o del objeto litigioso, serían, por un lado, y en lo que a parte activa se refiere, el acreedor; y, por otro lado, y en lo que a parte pasiva se refiere, el deudor.

-Procedimiento: De nuevo en este caso nos encontramos ante un juicio verbal. Y de nuevo en este caso hemos de acudir al artículo 250.1.1º de la LEC, pero no en los mismos términos que los expresados en relación a la acción de desahucio por falta de pago. Y es que el artículo 250.1.1º de la LEC también recoge que se decidirán en juicio verbal, con independencia de su cuantía, las demandas que pretendan la reclamación de cantidades por impago de rentas y cantidades debidas.

-Postulación: Nuevamente, para saber si es necesaria la intervención de abogado y/o procurador, encontramos la base de la respuesta a dicha pregunta en el artículo 250.1.1º de la LEC. Y, como ya hemos visto, el mismo nos permite sin ninguna duda saber que hemos de estar a lo dispuesto en los artículos 31.1 y 23.1 de la LEC, es decir, la necesaria intervención de abogado y procurador.

4.3.3 La acumulación de la acción de desahucio por falta de pago y de la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas

Como indicábamos al principio de este epígrafe, tras haber analizado el núcleo fundamental de las cuestiones materiales, y buscando respuesta a la pregunta de cuál será el procedimiento a seguir, señalábamos que, primeramente, había que analizar por separado la acción de desahucio por falta de pago y la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas. Una vez analizadas ambas acciones por separado, lo siguiente que podría pensarse es que en un caso como el que nos atañe, donde el propietario quiere tanto el desahucio de don David como reclamarle todas las cantidades que le debe, sería óptimo que ambas acciones se pudieran ejercitar conjuntamente. Entonces ahora cabe preguntarse ¿existe esta posibilidad?

La respuesta a esta pregunta se encuentra en el artículo 437.4 de la LEC el cual permite la acumulación objetiva de varias acciones en los juicios verbales, entre las cuales, en su punto 3º, se encuentran la acción de desahucio por falta de pago y la acción de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas y no pagadas¹¹.

Lo siguiente a señalar, teniendo ya en cuenta que existe la posibilidad de acumular objetivamente ambas acciones, es que gracias al análisis realizado anteriormente de ambas acciones por separado, en el cual pudimos comprobar cómo existía una práctica identidad de respuestas y articulado en sus distintos apartados, podemos responder sin dudas a una serie de cuestiones. En este sentido, y dejando a un lado el apartado relativo a la jurisdicción, en cuanto al juzgado competente para conocer la acumulación objetiva de estas acciones, es evidente, en virtud del artículo 52.1.7º de la LEC que lo serán los Juzgados y Tribunales de Primera Instancia del lugar donde radique la finca. En cuanto a la capacidad procesal, tanto la parte demandante como la demanda serían capaces de conformidad con los establecido en los artículo 6.1.1º y 7.1 de la LEC. En cuanto a la legitimación, y en virtud del artículo 10 de la LEC, la activa la ostentará por una parte el arrendador, usufructuario o cualquier otra persona que tenga derecho a poseer la finca/acreedor, mientras que la pasiva la ostentará por otra parte el arrendatario/deudor. En cuanto a la postulación, de acuerdo con los artículos 31.1 y 23.1 de la LEC, será necesaria la intervención de abogado y procurador. Y en cuanto al procedimiento, el cauce procesal será el del juicio verbal de acuerdo con el artículo 250.1.1º de la LEC.

Si bien, en cuanto al procedimiento, hemos de indicar que han de tenerse en cuenta también las especialidades contenidas en los artículos 437.3, 438.5, 438.6, 439.3, 439.6, 439.7, 440, 441.5, 441.6, 441.7, 444 y 447 de la LEC y en los demás artículos concordantes de la misma. Respecto de estos artículos, señalar por el momento que se hablará de ellos y de su contenido a lo largo del presente trabajo, exceptuando los artículos 438.6 y 440 (de los que no se habla nada), 441.5, 441.6, 441.7 (de los que se hace una breve referencia), 444 (respecto del que se hará una breve referencia en relación con su primer apartado a continuación) y 447 (respecto del que se hará alguna breve referencia en relación con sus dos primeros apartados) por las

¹¹ BONET NAVARRO, José; *Los juicios por desahucio. Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario*, Navarra, 2021, p.100.

razones que se expondrán en su debido momento a la hora de hablar de la demanda y su contenido.

Continuando con lo que comentábamos, en este caso estamos ante una de las excepciones previstas en el artículo 437.4 LEC para poder acumular objetivamente acciones en un juicio verbal, lo cual también va en consonancia con lo dispuesto en el artículo 73.1.2º de la LEC. Dicho artículo señala que para que sea admisible la acumulación de acciones, será necesario que por su materia no hayan de ser ventiladas en juicios de distinto tipo, lo cual, como ya hemos visto, no se da en el presente caso ya que ambas acciones siguen el cauce procesal del juicio verbal. No queda ninguna duda por lo tanto de que nos encontramos ante dos acciones que deben ventilarse en el mismo tipo de juicio.

Ahora bien, la problemática va a surgir por qué nos encontramos ante acciones de distinta naturaleza.

Por un lado, el juicio de desahucio por falta de pago se trata de un juicio de carácter sumario, mientras que el juicio de reclamación de rentas y cantidades debidas se trata de un juicio de carácter plenario. Un juicio sumario es aquel “juicio en el que el tribunal resuelve con limitación de conocimiento sobre una cuestión, teniendo las partes limitadas sus posibilidades de alegación o prueba, sin que la sentencia impida un juicio plenario ulterior”¹². Mientras que un juicio plenario es aquel “juicio en el que se somete a conocimiento pleno del tribunal, sin límites de planteamiento, alegación o prueba, la cuestión litigiosa suscitada”¹³. En estos términos, en el juicio de desahucio por falta de pago, de acuerdo con el artículo 444.1 de la LEC, sólo se permite al demandado alegar y probar bien el pago o bien que concurren las circunstancias que conducen a la procedencia de la enervación, existiendo por lo tanto una limitación en lo que a las alegaciones y pruebas se refiere. Además, en relación con lo establecido en el artículo 447.2 de la LEC, la sentencia que ponga fin al juicio verbal que decide sobre la pretensión del desahucio no impide un juicio plenario posterior.

Por su parte, en el juicio de reclamación de rentas y de cantidades debidas, de acuerdo con el artículo 438.5 de la LEC, el demandado podrá alegar las excepciones materiales que considere oportunas, no existiendo por lo tanto una limitación en lo que a las alegaciones y pruebas se refiere. Además, en esta ocasión la sentencia que ponga fin al juicio verbal de reclamación de rentas y cantidades debidas si produce efectos de cosa juzgada no

¹² Definición de juicio sumario, (en línea), <<https://dpej.rae.es/lema/juicio-plenario>>.

¹³ Definición de juicio plenario, (en línea), <<https://dpej.rae.es/lema/juicio-plenario>>.

incluyéndose dentro de los casos especiales de ausencia de cosa juzgada recogidos en el artículo 447 de la LEC.

Por lo tanto, tras comprobar que nos encontramos ante acciones de distinta naturaleza que van a ser ventiladas acumuladamente en el mismo juicio verbal, hay que preguntarse qué sucede con la naturaleza de cada una de estas acciones y cuál de ellas predominará sobre la otra.

La respuesta a esta pregunta se empieza a perfilar, en primer lugar, con la Sentencia número 553/2008 dictada por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 14 de octubre de 2008.

Esta sentencia, aunque no en el orden argumental exacto que aquí reproducimos, viene a señalar lo siguiente. Parte de que conforme a los artículos 249.1.6 y 250.1.1 de la LEC debería primar la especialidad, es decir, la acción de desahucio sobre la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas, por lo que la sentencia firme que se dicte en su momento no debería tener fuerza de cosa juzgada¹⁴.

Si bien, dado que se entiende que tanto la acción de desahucio por falta de pago como la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas mantienen su naturaleza a pesar de la acumulación objetiva de las mismas (citando en este sentido las STS 26.11.1992, 15.12.1994, 23.3.1996) la sentencia si tendría efectos de cosa juzgada en lo que a la acción de reclamación de rentas y cantidades asimiladas se refiere¹⁵.

Pero la sentencia finaliza este análisis cuestionando lo dicho en el anterior párrafo, pues entiende que si se estimara la acción de reclamación de rentas y de cantidades asimiladas, sería muy difícil que en un proceso de desahucio por falta de pago posterior (un proceso plenario posterior en lo relativo al desahucio) se pudiera debatir la procedencia o la improcedencia del mismo, cuando ya no se puede debatir que determinadas rentas eran efectivamente debidas¹⁶.

Partiendo de lo señalado en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona que acabamos de analizar, y teniendo en cuenta especialmente lo último que hemos señalado de la misma, la respuesta a la pregunta de qué sucede con la naturaleza de estas acciones termina

¹⁴ Sentencia número 553/2008 dictada por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 14 de octubre de 2008, fundamento de derecho segundo.

¹⁵ Sentencia número 553/2008 dictada por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 14 de octubre de 2008, fundamento de derecho segundo.

¹⁶ Sentencia número 553/2008 dictada por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 14 de octubre de 2008, fundamento de derecho segundo.

de perfilarse con la Sentencia número 1006/2023, dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 21 de junio.

Esta sentencia del Tribunal Supremo va a considerar que el procedimiento en el que se acumula la acción de desahucio por falta de pago va a tener una naturaleza plenaria como si se tratara de un procedimiento en el que se reclama el pago de una cantidad. De manera que, por un lado, y en virtud del último inciso del primer párrafo del artículo 440.4 de la LEC, introducido por la Ley 37/2011 (actualmente dicho contenido está en el artículo 438.5 de la LEC) el demandado va a poder oponerse alegando todo lo que considere oportuno en orden a probar las razones por las que no debe la cantidad reclamada, bien en parte o bien en su totalidad¹⁷.

Como por ejemplo la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, la excepción de incumplimiento contractual, etc. Lo cual evidentemente no quiere decir que por sí misma la oposición vaya a prosperar¹⁸.

Por otro lado, la sentencia firme que se dicte en su momento tendrá plenos efectos de cosa juzgada. Y todo ello se debe, como señalábamos al finalizar nuestro análisis de los dispuesto en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, a que no se pueden separar los efectos que la estimación o no de la reclamación de rentas puede provocar en el desahucio por falta de pago. “En la medida en que la estimación de una excepción al pago puede determinar que la cantidad reclamada no se deba, ello puede dar lugar al fracaso de la acción de desahucio, pues sin impago no hay causa de desahucio”¹⁹.

4.3.4 *Otras cuestiones relativas a la acción de desahucio por falta de pago y a la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas*

Nos preguntábamos en el anterior subepígrafe si sería posible acumular objetivamente las acciones de desahucio por falta de pago y de reclamación de rentas y cantidades debidas, obteniendo una respuesta afirmativa a dicha pregunta. No cabe duda de que esto es muy beneficioso para el actor, ya que pudiendo ejercitar ambas acciones en el mismo procedimiento se ahorra trabajo, tiempo, etc. Pero aparte de que la acumulación objetiva de estas acciones sea beneficioso desde el punto de vista del actor, cabe preguntarse si realmente

¹⁷ Sentencia número 1006/2023, dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 21 de junio, fundamento de derecho cuarto.

¹⁸ VELA TORRES, Pedro José., “Desahucio por falta de pago de la renta y acción acumulada de reclamación de las cantidades debidas por tal concepto”, *Diario LA LEY*, Sección Comentarios de jurisprudencia, núm.10603,2024, pp. 3-4.

¹⁹ Sentencia número 1006/2023, dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, de 21 de junio, fundamento de derecho cuarto.

existen otras posibilidades cuando se pretender ejercitar ambas acciones. Es decir, ¿se puede ejercitar primero uno y luego otra? ¿cuál habría de ejercitarse antes? A estas preguntas vamos a dar respuesta en este subepígrafe asumiendo el parecer de cuatro juristas de reconocido prestigio.

--Primeramente nos podríamos preguntar si es posible ejercitar la acción de desahucio por impago en primer lugar y en segundo lugar la acción de reclamación de rentas y cantidades análogas.

En este sentido, el ex Magistrado del Tribunal Supremo, Antonio Salas Carceller, entiende que sí se puede dar esta posibilidad siempre y cuando el arrendador haya renunciado en todo o en parte a las rentas adeudadas para conseguir una pronta desocupación, posibilidad recogida en el artículo 437.3 de la LEC, y siempre y cuando no haya prescrito la acción de reclamación de rentas y cantidades análogas²⁰.

En este sentido, el ex Magistrado del Tribunal Supremo, Antonio Salas Carceller, entiende que sí se puede dar esta posibilidad siempre y cuando no haya prescrito la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas, y siempre y cuando el arrendador no haya renunciado en todo o en parte a las rentas adeudadas para conseguir una pronta desocupación, posibilidad recogida en el artículo 437.3 de la LEC²¹.

--En segundo lugar, nos podríamos preguntar si es posible ejercitar la acción de reclamación de rentas y cantidades análogas en primer lugar y en segundo lugar la acción de desahucio por impago de rentas. Como veremos, en esta ocasión, nos vamos a encontrar con dos posturas. La respuesta a esta pregunta será negativa en el caso del ex Magistrado del Tribunal Supremo, Antonio Salas Carceller, y en la del Presidente de la Audiencia Provincial de Tarragona, Joan Perarnau Moya. Y la respuesta será afirmativa en el caso del Catedrático de

²⁰ FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; PERARNAU MOYA, Joan; ADAN DOMENECH, Federico y ACHÓN BRUÑÉN, M.ª José., “Acumulación objetiva de acciones en los juicios de desahucio por falta de pago”, *Actualidad Civil*, núm.12, 2022, p.2.

²¹ FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; PERARNAU MOYA, Joan; ADAN DOMENECH, Federico y ACHÓN BRUÑÉN, M.ª José., “Acumulación objetiva de acciones en los juicios de desahucio por falta de pago”, *Actualidad Civil*, núm.12, 2022, p.2.

Derecho Procesal de la Universitat Rovira y Virgili, Federico Adan Doménech, y en el de la Doctora en Derecho Procesal, M^a José Achón Bruñen²².

Comenzando con las respuestas negativas a esta pregunta, Salas Carceller considera que cuando se ejercita en primer lugar la acción de reclamación de rentas y cantidades análogas y en segundo lugar la acción de desahucio por impago de rentas, se produce una situación de litispendencia la cual, de acuerdo con el artículo 421.1 de la LEC, conduciría al archivo y al sobreseimiento del procedimiento de desahucio²³.

Cabe aquí hacer un inciso y señalar que para que se puede hablar de litispendencia, tiene que existir un proceso que ya se ha iniciado sobre el cual puede o no haber recaído sentencia firme, y otro proceso ya iniciado que no ha finalizado mediante una sentencia firme, en los cuales coinciden el objeto del litigio, así como los sujetos y la causa de los mismos²⁴.

Esto se debe a que de lo contrario podríamos encontrar con sentencias contradictorias, de manera que, por ejemplo, en una primera sentencia se condene al pago de las rentas o cantidades análogas que se deban y se desestime el desahucio en el segundo proceso, o que en una primera sentencia se desestime la acción de reclamación de rentas y cantidades análogas y en el segundo proceso se estime el desahucio²⁵.

Por otro lado, Perarnau Moya, a pesar de que también responde negativamente a la pregunta formulada, no lo hace con base en los mismos argumentos. Esto se debe a que, a diferencia de Salas Carceller, el no observa litispendencia, pues a su entender las pretensiones deducidas en uno y en otro proceso son distintas. Su razonamiento parte de recordar las características intrínsecas del procedimiento de desahucio, procedimiento que recordemos es sumario, no produciendo plenos efectos de cosa juzgada y en el cual el deudor solo puede realizar alegaciones en referencia a que ha efectuado el pago o alegaciones en relación a si procede o no la enervación, y las características propias del procedimiento de reclamación de rentas y cantidades análogas, el cual es un procedimiento plenario. Teniendo en cuenta esto, prosigue

²² FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; PERARNAU MOYA, Joan; ADAN DOMENECH, Federico y ACHÓN BRUÑÉN, M.^a José., “Acumulación objetiva de acciones...”, op. cit., p.5.

²³ FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; PERARNAU MOYA, Joan; ADAN DOMENECH, Federico y ACHÓN BRUÑÉN, M.^a José., “Acumulación objetiva de acciones...”, op. cit., p.2.

²⁴ ¿Qué es la litispendencia? / Blog UE, (en línea), 26 de julio de 2022, <<https://universidadeuropea.com/blog/que-es-litispendencia/>>.

²⁵ FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; PERARNAU MOYA, Joan; ADAN DOMENECH, Federico y ACHÓN BRUÑÉN, M.^a José., “Acumulación objetiva de acciones...”, op. cit., p.2.

su análisis señalando que lo que resulte del procedimiento de reclamación de rentas y cantidades análogas, surtirá efectos de cosa juzgada en el procedimiento de desahucio, de manera que si se estima la acción de reclamación de rentas y cantidades análogas ello conllevaría la estimación de la acción de desahucio. Pero si la primera acción se desestima, ello conllevaría la desestimación del desahucio. Esto lleva al Presidente de la Audiencia Provincial de Tarragona a la conclusión de que estando estos procesos ligados entre sí, siempre que sea posible ha de procederse a su acumulación. Pero en el caso de que esto no sea posible, y al depender la resolución del procedimiento de desahucio por falta de pago de lo que se dicte en el procedimiento posterior de reclamación de rentas y cantidades análogas, el procedimiento de desahucio ha de suspenderse por prejudicialidad civil²⁶.

La prejudicialidad civil, se encuentra regulada en el artículo 43 de la LEC, el cual señala lo siguiente: “Cuando para resolver sobre el objeto del litigio sea necesario decidir acerca de alguna cuestión que, a su vez, constituya el objeto principal de otro proceso pendiente (...) si no fuere posible la acumulación de autos, el tribunal (...) podrá(...) decretar la suspensión del curso de las actuaciones (...) hasta que finalice el proceso que tenga por objeto la cuestión prejudicial”.

Pasando ahora a las respuestas positivas a la pregunta que nos formulábamos, Adan Domenech toma como punto de partida cuestionarse si es posible incoar un procedimiento de desahucio vinculado a otro proceso de reclamación de rentas anterior. En este sentido, considera que el foco ha de ponerse en la cosa juzgada material regulada en el artículo 222 de la LEC, señalando que para que no se pueda incoar este segundo proceso vinculado al anterior, la cosa juzgada material ha de desplegar toda su eficacia, la cual se concreta en tres límites: los límites objetivos, los límites subjetivos y los límites temporales, los cuales han de ser idénticos en ambos procesos. Tomando esto como punto de partida, el Catedrático de Derecho Procesal comienza por analizar la identidad o límites objetivos de ambos procesos de cara a ver si existe identidad de dichos límites en los dos (y como veremos, sin que vaya a ser necesario analizar el resto de límites). Esta identidad objetiva, está conformada por la petición o el petitium, que básicamente es la solicitud que se realiza al juzgado o tribunal, y por la causa de pedir o causa petendi, que es el fundamento de la petición estando compuesta por los hechos y por los argumentos jurídicos del procedimiento. Bien, pues para comenzar, Adan Domenech ya nos señala que la petición de ambos procesos es distinta,

²⁶ FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; PERARNAU MOYA, Joan; ADAN DOMENECH, Federico y ACHÓN BRUÑÉN, M.ª José., “Acumulación objetiva de acciones ...”, op. cit., p.3.

determinándose en el proceso de reclamación de rentas y cantidades análogas la existencia de una deuda por no haber pagado una obligación de carácter económico, y pretendiéndose en el proceso de desahucio por falta de pago el lanzamiento (ejecución forzosa de una resolución consistente en expulsar a los ocupantes del inmueble entregándole su posesión al titular del mismo²⁷) . En segundo lugar, y en lo que a la causa de pedir se refiere, para el Catedrático los fundamentos jurídicos que se alegan en ambos procesos son distintos, fundamentándose la reclamación de rentas en el artículo 17 de la LAU y el desahucio en el artículo 27 de la LAU. Y en tercer lugar, señala que la cosa juzgada material no tiene el único objetivo de que no se enjuicie en un nuevo proceso cuestiones ya enjuiciadas, sino que también pretende que no exista peligro en relación a la efectividad del pronunciamiento judicial de ese primer proceso y que no se deroguen las actividades ejecutivas que deriven de este. En lo que a este último aspecto se refiere, en un caso como el que nos atañe en el que primero se ejercite una acción de reclamación de rentas y cantidades análogas y posteriormente una acción de desahucio por impago de rentas, no se produciría la variabilidad del pronunciamiento judicial anterior y no se modificaría la actividad ejecutiva que de él se deriva. Por ello, y simplemente tras analizar la identidad o límites objetivos de la cosa juzgada material, Adan Domenech llega a la conclusión de que no existe una identidad o límites objetivos iguales en ambos procesos, de manera que la cosa juzgada material no despliega sus efectos , pudiendo ejercitarse primero la acción de reclamación de rentas y cantidades análogas y posteriormente la de desahucio por impago de las mismas²⁸.

Por último, Achón Bruñen, llega al mismo razonamiento que Adan Domenech. Simplemente cabría añadir al análisis anteriormente expuesto, que sin en el proceso de reclamación de rentas y cantidades análogas se dicta sentencia estimatoria, en el proceso de desahucio por falta de pago el juez si quedaría vinculado por dicha sentencia. Esto es lo que se denomina efecto positivo o prejudicial de la cosa juzgada de acuerdo con lo establecido en el artículo

²⁷ Lanzamiento (Ejecución forzosa), (en línea), <[²⁸ FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; PERARNAU MOYA, Joan; ADAN DOMENECH, Federico y ACHÓN BRUÑÉN, M.^a José., “Acumulación objetiva de acciones ...”, op. cit., pp.3-4.](https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEADWP3U7DMAyFn2a5A_VnCLjIzVokJgFCXYW4dVurjUjjkil3dPjrWApss7Jcfl5O6Jfa1xYQ2Ty5gyt2bX5rsmcCqsjt4669hEVQxN0oqDlCLakVt_njxdlZqyhkRvyHfrDqjPFxGARDDrNsjsVBvp5g9n0wIbcAfz2nuk6_fSZXCrN0_2DmtEHCegP06NjVIPphxc5vOUhBBMKcuzJHmW0Ifqqy2Lz63VC_YoMm6zA9ShIAcG3wzuIKMxs7C2EaflzD5FZFmvYna5atVZ6CYwFWHTdP-clix7Mmes6Vlw7BXpJk2yvYJpsmtFVla9ZicKko2j8B9dAZ5iQKuTX8ZbQVhkaQAQAAWKE>.</p>
</div>
<div data-bbox=)

222.4 de la LEC²⁹. Este señala que el tribunal de un proceso en el que aparezca como antecedente del objeto del mismo lo que ya se haya resuelto por sentencia firme con fuerza de cosa juzgada en un proceso anterior, quedará vinculado a dicha resolución, siempre y cuando exista identidad entre los litigantes de ambos procesos o se extienda a ellos por disposición legal la cosa juzgada.

En definitiva, tras haber analizado el parecer de los cuatro juristas de reconocido prestigio mencionados en este subepígrafe en relación con las alternativas existentes a la acumulación objetiva de ambas acciones, podemos extraer principalmente dos conclusiones en torno a las preguntas que dieron pie a este subepígrafe.

La primera de ellas, es que tras la evidente contraposición doctrinal en torno a la posibilidad de ejercitar en primer lugar la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas y en segundo lugar la acción de desahucio por impago de rentas, se ha de desechar esta posibilidad como una alternativa fiable a la acumulación objetiva de ambas acciones.

La segunda de ellas, es que a pesar de existir la posibilidad de poder ejercitar en primer lugar la acción de desahucio por impago de rentas y en segundo lugar la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas, la opción de acumular objetivamente ambas acciones sigue siendo más óptima desde el punto de vista del actor, pues como ya hemos mencionado esto permite ahorrar trabajo, tiempo, etc.

4.3.5 El proceso monitorio para la reclamación de deudas arrendaticias

Llegados a este punto, nos ha parecido importante señalar que en caso de que se pretendiera únicamente reclamar el pago de las rentas y del resto de cantidades debidas, se debería hablar brevemente del proceso monitorio para la reclamación de deudas arrendaticias como una alternativa a la acción de reclamación de rentas y de cantidades debidas (bien de manera individual o bien de manera acumulada junto con la acción de desahucio por falta de pago), el cual se encuentra regulado en los artículos 812 a 818 de la LEC configurándose como un proceso de carácter especial y abreviado³⁰.

²⁹ FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; PERARNAU MOYA, Joan; ADAN DOMENECH, Federico y ACHÓN BRUÑÉN, M.^a José., “Acumulación objetiva de acciones ...”, op .cit., pp.4-5.

³⁰ CASTRO DURÁN Emilio; “Aplicación de la técnica monitoria para la reclamación de deudas arrendaticias”, *Práctica de Tribunales*, núm.159, 2022, p.2.

Esta breve referencia al proceso monitorio se debe a que el mismo, parece ser, al menos a nuestro juicio, la opción más económica para el acreedor y que menos quebraderos de cabeza le puede dar en este sentido. Esto se debe a que este procedimiento se inicia mediante un escrito consistente en una solicitud (y no en una demanda) el cual tiene que tener los elementos materiales y formales que se establecen en el artículo 814 de la LEC³¹. Bien, pues de acuerdo con lo establecido en el artículo 814.2 de la LEC, y atendiendo también a lo dispuesto en los artículos 23.2.1º y 31.2.1º de la LEC, para la petición inicial del procedimiento monitorio no es necesaria la intervención ni de abogado ni de procurador. No obstante, si posteriormente en el procedimiento se diera oposición o se despachara la ejecución, si sería necesaria la intervención de ambos profesionales³².

Si bien no todo en este proceso son ventajas.

En primer lugar, de la literalidad del artículo 812.1 de la LEC podemos observar como el acreedor podrá reclamar al deudor únicamente el pago de las deudas vencidas, de manera que las rentas futuras que fueran venciendo posteriormente a la reclamación y resultaran impagadas no podrían ser reclamadas en este proceso.

En segundo lugar, en lo que a nuestro caso nos atañe, y uniéndolo con lo señalado al principio del presente subepígrafe, el proceso monitorio no admite acumular la acción de desahucio por falta de pago³³, y, como ya hemos comprobado, siendo la acumulación de estas dos acciones la solución más óptima si se pretenden ejercitar ambas, hemos de desechar este procedimiento en lo que a nosotros interesa.

4.3.6 El requerimiento de pago y la enervación del desahucio

Volviendo a la existencia de la posibilidad de acumular las acciones de desahucio por impago de rentas y de reclamación de rentas y cantidades debidas, y teniendo claro, tras haber visto las alternativas existentes a dicha acumulación, que esta es la solución óptima cuando se pretenden ejercitar ambas acciones, lo siguiente que nos podríamos plantear es cómo ejercitar las mismas. La respuesta, como veremos en el siguiente epígrafe, es a través de una demanda. Pero antes de entrar a analizar dicha demanda, hay que analizar un paso procedimental previo, el requerimiento de pago, que como veremos, debe hacerse antes de la misma para evitar una de las posibilidades que tiene el deudor frente a la demanda

³¹ CASTRO DURÁN Emilio; “Aplicación de la técnica monitoria ...”, op. cit., p.4.

³² CASTRO DURÁN Emilio; “Aplicación de la técnica monitoria...”, op. cit., p.6.

³³ CASTRO DURÁN Emilio; “Aplicación de la técnica monitoria...”, op. cit., p.1-2.

presentada por el acreedor. Esta posibilidad es la enervación del desahucio, que no es sino una forma especial de terminar el proceso de desahucio por falta de pago o cantidades debidas, la cual, más que como un derecho, se configura como una oportunidad que se le brinda al arrendatario para evitar el desahucio³⁴.

Para entender cómo se puede llevar a cabo la enervación del desahucio, en primer lugar, hemos de acudir al artículo 438.5 de la LEC. Dicho artículo señala que una vez admitida la demanda, el LAJ requerirá al demandado ofreciéndole una serie de alternativas, debiendo el mismo optar por una de ellas en el plazo de 10 días. Una de estas alternativas es la enervación, la cual consiste en que el demandado pague al demandante la totalidad de lo que le deba o en que ponga a disposición de este, bien en el tribunal o bien notarialmente (opción escasamente utilizada dados sus costes y requisitos³⁵), la suma de las cantidades que se reclamen en la demanda, junto con las que deba al momento de realizar el pago enervador del desahucio. A través de esta actuación del demandado, a la cual se refiere en idénticos términos el artículo 22.4 de la LEC, se pondría fin al proceso de desahucio por falta de rentas o cantidades debidas mediante decreto del LAJ. Si bien el artículo 22.4 de la LEC ofrece otra posibilidad, y es que el demandante se oponga a esta enervación por no cumplirse con los requisitos mencionados anteriormente, lo cual conllevaría a la celebración de la vista.

Una vez que hemos visto esta posibilidad del demandado para evitar el desahucio, cabe preguntarse ahora si el demandante tiene alguna posibilidad de evitar la misma. Y la respuesta a ello está en el segundo párrafo del artículo 22.4 de la LEC, que nos ofrece dos posibilidades:

- 1) Que el arrendatario ya hubiera enervado el desahucio en una ocasión anteriormente, salvo que en dicha ocasión el arrendador no hubiera cobrado por causas imputables a él mismo.
- 2) La segunda de las posibilidades es la que nos ha traído a analizar este subepígrafe con anterioridad al análisis de la demanda y su contenido. Esta consiste en que el arrendador, con al menos treinta días antes de haber presentado la demanda, hubiese requerido el pago al deudor a través de cualquier medio fehaciente y este no hubiese realizado el pago con anterioridad a la presentación de la demanda. En cuanto al contenido que ha de tener este requerimiento, se especifica en la Sentencia número 2136/2014 dictada por la Sala 1º del

³⁴ Sentencia número 193/2009 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de fecha 26 de marzo de 2009, fundamento jurídico cuarto.

³⁵ BONET NAVARRO, José; *Los juicios por desahucio. Especialidades procesales (...)*, op. cit., p.392.

Tribunal Supremo de 28 de mayo de 2014. En ella se indica que ha de tratarse de un requerimiento de pago de renta o cantidad asimilada que se refiera a cantidades impagadas, que sea fehaciente (es decir, a través de un medio por el que se pueda acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario con la claridad suficiente), que se realice en el plazo legalmente previsto (actualmente como ya hemos visto con al menos 30 días de antelación a la presentación de la demanda) y que en el momento de practicarse el arrendatario no haya pagado al arrendador la cantidad reclamada. Si bien en dicha sentencia también se establece que no es necesario que en dicho requerimiento se advierta al arrendatario que si no paga en el plazo estipulado no podrá enervar el desahucio o que el contrato va a ser resuelto³⁶.

Continuando con los requisitos del requerimiento, acabamos de ver que este ha de hacerse a través de un medio fehaciente, pudiendo surgirnos la duda de qué es esto. Esta respuesta nos la puede dar a modo de ejemplo la Sentencia número 2462/2022 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 22 de junio de 2022.

En ella se hace referencia al burofax como medio fehaciente idóneo pues a través del mismo se puede acreditar la literalidad del contenido del requerimiento, la identidad tanto del remitente como del destinatario, el lugar o el domicilio al que se envía el mismo y el resultado de la entrega³⁷.

Hemos de hacer ahora hincapié en este último punto, en el resultado de la entrega del burofax. ¿Qué sucedería si el requerimiento no llega al demandado? De igual manera, a modo de ejemplo, esta STS nos da la respuesta. Esta señala que los actos de comunicación producen igualmente sus efectos cuando su frustración se produce por la voluntad expresa, por la actitud pasividad, el desinterés, la negligencia, el error o la impericia del destinatario³⁸.

En el caso objeto de esta STS, en la sentencia recurrida quedó acreditado que el arrendador realizó el requerimiento de pago a través de un burofax con acuse de recibo, dejándose el aviso al demandado en su buzón. Por su parte, el demandado, alegó que el mismo no le llegó debido a que entra gente extraña en su portal pudiendo habérselo robado, lo cual no pudo probar³⁹.

³⁶ Sentencia número 2136/2014 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 2014, fundamento jurídico segundo.

³⁷ Sentencia número 2462/2022 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 22 de junio de 2022, fundamento de derecho tercero.

³⁸ Sentencia número 2462/2022 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 22 de junio de 2022, fundamento de derecho tercero.

³⁹ Sentencia número 2462/2022 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 22 de junio de 2022, fundamento de derecho primero.

Para finalizar en lo que al requerimiento previo al deudor por parte del demandando se refiere, hay que señalar que la realización del mismo interrumpe el plazo de prescripción para reclamar las deudas por impago de rentas. ¿Por qué esto es así?

En primer lugar, porque el artículo 1973 del Código Civil señala que la prescripción se interrumpe, entre otras formas, por reclamación extrajudicial del acreedor.

En segundo lugar, porque el artículo 1973 del Código Civil permite que esta interrupción se haga por cualquier medio instrumental no exigiendo uno concreto⁴⁰. Por ello ha de entenderse el burofax como uno de ellos.

Habiéndose entendido que no existe rigidez en cuanto al tipo de medio extrajudicial de notificación utilizado, siendo por ejemplo el burofax un medio instrumental extrajudicial valido para interrumpir la prescripción, ahora hay que ver algunas exigencias que sí ha de cumplir ésta y cualquier otra reclamación extrajudicial.

En primer lugar, en la reclamación extrajudicial se tiene que exteriorizar la voluntad de que el deudor pague la deuda⁴¹. Y tal y como hemos visto, el contenido del burofax exige que esto sea así.

En segundo lugar, la reclamación extrajudicial tiene que dirigirse al deudor y ser recibida por el mismo, aunque realmente no es necesario que conozca el contenido de la misma, sino que basta con que se acredite que la realización de la reclamación ha llegado a conocimiento del deudor⁴².

Y tal y como hemos visto, el contenido del burofax exige que el mismo se dirija al deudor, siendo suficiente con que se acredite que este ha tenido conocimiento de la realización de dicho burofax.

Cabe señalar en este punto, que se dejará un modelo de burofax ajustado al supuesto de hecho planteado al inicio del presente dictamen en el capítulo destinado a las resolución del mismo.

Por último, y no por ello menos importante, hemos de hablar en este subepígrafe de una de las exigencias del artículo 439.3 de la LEC: hay que indicar en la demanda si concurren o no

⁴⁰ Sentencia número 241/2024 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 26 de febrero de 2024, fundamento de derecho tercero.

⁴¹ Sentencia número 1797/2011 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2011, fundamento de derecho tercero.

⁴² Sentencia número 702/2020 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 2 de marzo de 2020, fundamento de derecho segundo.

en el caso concreto las circunstancias que pueden permitir la enervación. De lo contrario la demanda se inadmitiría, perdiendo así todo el sentido la labor previa realizada en su caso en orden a evitar la enervación del desahucio.

4.4 Dado el caso, ¿cómo sería la demanda a interponer?

Nos ocupamos a continuación de la demanda en la que se va a acumular la acción de desahucio por falta de pago y la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas.

Cabe hacer ahora un inciso importante en este sentido. A lo largo de los siguientes subepígrafes, vamos a analizar cómo ha de ser el contenido de la demanda, finalizando así realmente con el contenido relativo al procedimiento a seguir en el proceso que nos atañe.

Esto no quiere decir evidentemente que el procedimiento finalice con la interposición de la demanda, pues faltaría de analizar distintos puntos del procedimiento, tales como el decreto por el que se admite la demanda, se acuerda el requerimiento de pago al demandado ofreciéndole distintas alternativas ante el mismo, se fija la fecha para la celebración de la vista en su caso y la del lanzamiento también en su caso, las distintas formas de terminar el procedimiento en base a dicha conducta, la ejecución dineraria, el lanzamiento, etc.

Si bien, el presente trabajo no puede extenderse más allá de lo razonable, y por ello en el mismo se ha decidido dar prioridad a comprender de la mejor manera posible las acciones a ejercitar en el supuesto que nos atañe, las distintas posibilidades a la hora de ejercitarlas y la mejor opción para ello (acumulación objetiva cuando se pretenden ejercitar ambas), el paso previo a ejercitarlas y la forma de ejercitarlas, es decir, la demanda. Y en este último punto, en la demanda, no podemos si no hacer un análisis detallado de cómo ha de ser su contenido, pues desde luego constituye una parte fundamental del conocimiento que ha de tener un profesional del mundo del derecho, se sea abogado, procurador, docente, o cualquier otra profesión propia de esta rama del saber.

Por otro lado, antes de entrar a analizar la demanda y su contenido, cabe señalar que al final del presente trabajo, en el capítulo destinado a la resolución del dictamen, para comprender mejor este epígrafe relativo al contenido de la demanda, y en orden a plasmar en definitiva en la realidad práctica lo visto en el presente trabajo, se va a dejar un modelo de demanda ajustado al supuesto de hecho del presente dictamen.

Entrando ya en materia, como ya hemos visto anteriormente, el cauce procesal será el del juicio verbal. Teniendo en cuenta esto hemos de acudir al artículo 437.1 de la LEC el cual nos indica que “el juicio verbal principiará por demanda con el contenido y forma propios del juicio ordinario”.

Esto nos lleva al artículo 399 de la LEC, el cual lleva por título “la demanda y su contenido”, siendo el mismo el principal artículo en el que nos vamos a centrar analizando sus distintos apartados en los siguientes subepígrafes, pero como veremos a lo largo del desarrollo de los mismos, no siendo el único que nos indica el contenido que ha de tener este tipo de demanda.

4.4.1 Los artículos 399.1 y 399.2 de la LEC

El artículo 399.1 de la LEC señala el orden en el cual se va a estructurar la demanda, pudiendo distinguirse cuatro bloques. Nos indica, en primer lugar, que se han de señalar los datos que permita identificar tanto al demandante como al demandado así como el domicilio en el que se pueda emplazar a ambos. En segundo lugar, y de forma numerada y separada, se desarrollarán los hechos, en tercer lugar, y de igual manera los fundamentos de derecho, y en cuarto y último lugar de forma clara y precisa las peticiones.

Aparte de señalar este orden en el que se va a estructurar la demanda, el artículo 399.1 de la LEC nos va a indicar la forma en la que se ha de identificar tanto al demandante como al demandado así como el domicilio en el que se pueda emplazar a ambos. En este sentido, nos indica que todo ello ha de hacerse de acuerdo con lo regulado en el artículo 155 de la LEC. En este punto hemos de unir lo desarrollado por el artículo 399.2 de la LEC, pues este nos indica que en caso de intervenir abogado y procurador, se ha de mencionar su nombre y apellidos junto con los datos y circunstancias que permitan identificar al demandante.

Prestemos por lo tanto atención ahora a lo que nos señala el artículo 155 de la LEC en lo que aquí nos atañe. Concretamente hemos de fijarnos en el numeral tres del citado artículo.

Por un lado, el artículo 153.3 de la LEC impone al demandante la obligación de recoger en la demanda todos los datos que conozca del demandado que puedan ser útiles para localizarle tales como números de teléfono, números de fax, correos electrónicos, etc.

Por otro lado, señalar que ha de ser el demandante el que fije el domicilio del demandado en la demanda, añadiendo que en los casos en los que se ejercite una acción de las previstas en el artículo 250.1.1º de la LEC (en este caso, como ya sabemos, en vez de una son dos las acciones ejercitadas acumuladamente de las previstas en dicho artículo), salvo que las partes hayan fijado para la realización de los actos de comunicación un domicilio específico, se entenderá a este y a todos los efectos, que dicho domicilio será el de la vivienda arrendada. Si bien, una vez que la persona demandada haya comparecido, podrá designar otro domicilio para las siguientes comunicaciones.

4.4.2 El artículo 399.3 de la LEC

El artículo 399.3 de la LEC nos habla, por un lado, de los hechos, y, por otro lado, de los documentos y otros medios que han de aportarse en la demanda en relación con dichos hechos.

En primer lugar, nos habla de los hechos, respecto de los cuales nos indica que han de expresarse en la demanda ordenados y con claridad. En cuanto a los hechos que han de recogerse en una demanda como la que nos atañe, hablaremos al final de este subepígrafe de una serie de hechos que han de recogerse en la misma de manera obligatoria, y podremos ver la concreción de todos los hechos en general en el capítulo destinado a la resolución del presente dictamen, concretamente en el modelo de demanda ajustado al supuesto de hecho del mismo.

En segundo lugar, al igual que con los hechos, el artículo 399.3 de la LEC nos indica que los documentos medios e instrumentos que se aporten en la demanda referidos a los hechos, han de expresarse en la misma de forma ordenada y clara.

Cabría preguntarse ahora cuáles son estos documentos.

En este sentido hemos de acudir, en primer lugar, al artículo 264 de la LEC el cual nos señala que documentos procesales han de acompañar a la demanda.

En relación a lo establecido en los artículos 264.1º y 264.2º de la LEC, sin entrar en excesivos detalles, simplemente señalar que los mismos hacen referencia a los documentos que el

demandante ha de acompañar a la demanda en orden a acreditar el poder de que se trate en cada caso otorgado al procurador para su representación procesal.

Cabe aquí ahora realizar un inciso, pues ha de señalarse que los documentos a los que se refieren los apartados 264.1 y 264.2 de la LEC, no se aportan como tal en relación a los hechos de la demanda. Mas bien, tal y como he podido comprobar en las demandas analizadas en el despacho de abogados en el que he realizado las prácticas del máster, estos documentos se aportan en el encabezamiento de la misma en el cual además se hace referencia a la identidad y domicilio en el que se puede emplazar al demandante, a su representación y defensa letrada y a la identidad y domicilio en el que se puede emplazar al demandado, cuestiones estas a las que se ha hecho referencia en el anterior subepígrafe.

Finalizando con el análisis del artículo 264 de la LEC, este en su último apartado, el número 3, nos señala que también han de acompañarse a la demanda bien los documentos o bien los dictámenes que nos indiquen de forma acreditada cual es el valor del objeto del litigio a fin de determinar la competencia y el procedimiento. En este sentido, en una demanda como la que nos atañe, y de acuerdo con lo establecido en los artículos 251.1º, 251.9º y 252.2º de la LEC, los cuales analizaremos en el siguiente subepígrafe cuando veamos la cuantía de la demanda, hemos de acompañar a la demanda el contrato de arrendamiento, pues en él se determina la renta a abonar mensualmente por el arrendador de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 de la LAU.

Una vez que hemos visto los documentos que han de acompañar a la demanda de acuerdo con lo establecido en el artículo 264 de la LEC, procede ahora examinar, en segundo lugar, los documentos relativos al fondo del asunto que han de acompañar a toda demanda de acuerdo con lo establecido en el artículo 265 de la LEC, analizando en este sentido solo los preceptos de dicho artículo aplicables a la presente demanda.

En este sentido, el artículo 265.1.1º de la LEC señala que han de acompañar a toda demanda los documentos en los que las partes del proceso funden “su derecho a la tutela judicial que pretenden”.

En estos términos, en este precepto encaja el contrato de arrendamiento al que acabamos de hacer referencia, el burofax o cualquier otro medio fehaciente idóneo con el que se requiera al demandado para que pague las cantidades debidas con al menos 30 días de antelación a la

presentación de la demanda (en caso de que se le requiera) y los documentos de los que vamos a hablar en el artículo 265.1.3º de la LEC.

Y es que, por otra parte, y finalizando el análisis del artículo 265 de la LEC en lo que en nuestro caso nos interesa, el artículo 265.1.3º de la LEC señala que han de acompañar a toda demanda “las certificaciones y notas sobre cualesquiera asientos registrales o sobre el contenido de libros registro, actuaciones o expedientes de cualquier clase”.

¿Qué debemos incluir aquí?

Pues entre otras certificaciones y notas que pudieran proceder dependiendo del caso, nosotros vamos a hacer hincapié en dos de ellas.

Por un lado, habrá de acompañar a la demanda una nota simple del Registro de la Propiedad que acredite nuestra condición de arrendador, bien sea en calidad de propietario, usufructuario o poseedor de un derecho real de superficie sobre la vivienda objeto de arrendamiento. Efectivamente no solo el propietario puede ser arrendador, pues tal y como establece el artículo 1546 del Código Civil, entre otras cosas arrendador es aquel que se obliga a ceder el uso de la cosa. Cosa que ha de estar en su posesión no en su propiedad, pues no obliga a ello el precepto que acabamos de mencionar.

Por otro lado, ha de acompañarse una certificación del Registro de la Propiedad que nos indica si se es o no se es gran tenedor.

¿Por qué se ha de acompañar a la demanda dicha certificación?

Porque así lo exige el artículo 439.6 letra c) de la LEC, el cual señala que si se indica en la demanda que no se tiene la condición de gran tenedor de vivienda, esto ha de acreditarse mediante una certificación del Registro de la Propiedad en el que figuren las propiedades a nombre del demandante a efectos de corroborar tal extremo.

Pero, ¿qué es esto de gran tenedor?, ¿por qué ha de indicarse esto en la demanda?

Para comprender esto vamos a analizar el contenido del artículo 439.6 de la LEC el cual nos indica una serie de hechos que han de incluirse de manera obligatoria en la demanda, cumpliendo de esta manera con lo dicho al inicio del presente subepígrafe.

El artículo 439.6 de la LEC recoge una serie de hechos y documentos que han de indicarse en la demandas en las que se ejerciten alguna o varias de las acciones previstas en el artículo 250.1º de la LEC si no queremos que la misma se inadmita.

De esta manera, en su letra a) nos indica que ha de especificarse en la demanda si el inmueble objeto del litigio es la vivienda habitual de la parte demandada.

En su letra b) nos indica que ha de especificarse si el demandante ostenta la condición de gran tenedor de vivienda de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (en adelante Ley por el derecho a la vivienda). Además como acabamos de ver, también nos indica la manera en que ha de acreditarse que no se es gran tenedor.

Veamos ahora por lo tanto qué entiende por gran tenedor el artículo 3.k) de la Ley por el derecho a la vivienda. A los efectos de este precepto, y de la citada ley, un gran tenedor es tanto la persona física o jurídica que ostenta la titularidad de más de diez inmuebles de carácter urbano y de uso residencial, como la persona física o jurídica que ostenta la titularidad de una superficie construida de uso residencial superior a 1.500 m² sin contar ni con garajes ni con trasteros. Si bien, en las zonas declaradas como mercado residencial tensionado, y siempre y cuando así lo motive en la memoria justificativa procedente la comunidad autónoma de que se trate, se podrá incluir en la definición de gran tenedor a las personas físicas o jurídicas titulares de cinco o más inmuebles de carácter urbano y de uso residencial.

Volviendo con el análisis del artículo 439.6 de la LEC, este en su letra c) nos indica que si el demandante ostenta la condición de gran tenedor de vivienda, y solo si ostenta dicha condición, habrá de indicarse en la demanda si el demandado está o no en una situación de vulnerabilidad económica.

Para ello, como veremos a continuación, hemos de aportar de manera obligatoria más documentos a la demanda.

Tenemos varias opciones. En primer lugar, la letra c) del artículo 439.6 de la LEC nos señala que podemos acreditar si concurre o no en la parte demandada dicha situación de vulnerabilidad económica, previo consentimiento del mismo, a través de un documento emitido en un plazo inferior o igual a tres meses por los servicios bien de la Administración autonómica o bien de la Administración local de que se trate que se especifiquen en la normativa autonómica de vivienda para tal fin.

El artículo 439.6 de la LEC finaliza señalándonos otras dos opciones posibles para acreditar si la parte demandada se encuentra o no en tal situación.

En este sentido, la segunda opción sería que la parte demandante, a través de una declaración responsable, acreditara que ha acudido al menos cinco meses antes de la fecha de interposición de la demanda a los servicios sociales indicados en la letra c) del citado precepto habiéndose producido una de las siguientes situaciones: que o bien no la hayan atendido en dichos servicios, o que si la hayan atendido pero que no se hayan puesto en marcha los trámites correspondientes una vez que han pasado dos meses desde que acudió a los mismos.

Por último, la tercera opción sería que la parte demandante acompañara a la demanda un documento emitido por los servicios sociales indicados en la letra c) del citado precepto, el cual no puede haber sido emitido en un plazo superior a tres meses, en el que se acreditara que la parte demandada no ha consentido que se estudie cuál es su situación económica.

Una vez analizado el artículo 439.6 de la LEC, para finalizar este subepígrafe relativo a los hechos y documentos de la demanda, hemos de analizar el contenido del artículo 439.7 de la citada ley el cual guarda estrecha relación con el apartado que le antecede y el cual recoge una serie de hechos y documentos que han de indicarse en la demandas en las que se ejerciten alguna o varias de las acciones previstas en el artículo 250.1º de la LEC si no queremos que la misma se inadmita.

En este sentido, el artículo 439.7 de la LEC señala que en las demandas en las que se ejerciten alguna o varias de las acciones previstas en el artículo 250.1.1º de la LEC, constituyendo el inmueble objeto del litigio la vivienda habitual de la parte demandada, ostentando la parte demandante la condición de gran tenedor y encontrándose la parte demandante en situación de vulnerabilidad económica, estos dos últimos extremos en los términos previstos por el artículo 439.6 de la LEC, no se admitirá la demanda salvo que la parte actora acredite haberse

sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que las Administraciones Públicas con competencia en la materia determinen a tal fin.

¿Cómo ha de acreditarse?

En este sentido el artículo 439.7 de la LEC señala que la parte demandante podrá acreditar haberse sometido al procedimiento de conciliación o intermediación que las Administraciones Públicas con competencia en la materia determinen a tal fin a través del documento emitido por los servicios sociales competentes en la materia, en un plazo inferior o igual a tres meses, en el que conste la identidad de las partes sometidas a dicho procedimiento, el resultado del mismo así como si alguna de las partes ha decidido no participar en este.

Para que la parte actora, en su caso, pueda acreditar que no se ha podido cumplir con este requisito, el artículo 439.7 de la LEC se limita a reproducir la primera de las dos opciones señaladas al final del artículo 439.6 de la citada ley tendentes a acreditar si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica a las que acabamos de hacer referencia.

4.4.3 El artículo 399.4 de la LEC

En este sentido, señala de manera obligatoria, y sin exigir un orden concreto de los mismos a la hora de ponerlos en la demanda: los que se refieran al asunto de fondo (habiendo de remitirnos a los preceptos legales señalados en los apartados 4.1 y 4.2 del presente trabajo) así como las alegaciones relativas a la jurisdicción y a la competencia, a la capacidad de las partes, a la representación de las mismas, y a la clase de juicio. En cuanto a estos últimos fundamentos de derecho, a los que añadimos la legitimación y la postulación en su más amplia acepción, hemos de remitirnos a los preceptos legales señalados en el subepígrafe 4.3.3 del presente trabajo.

Por último, el artículo 399.4 de la LEC señala que también procederá alegar todo tipo de hechos de los que dependa que el juicio sea válido y que sea procedente una sentencia sobre el fondo del asunto. Este último inciso deja abierta la posibilidad de realizar alegaciones que bien de forma voluntaria o bien por imperativo legal sean determinantes para la validez del juicio y para la procedencia de una sentencia sobre el fondo.

Centrándonos en este último inciso, comencemos por aquellas que vienen impuestas por imperativo legal.

-La enervación: Reproduciendo lo ya señalado en el epígrafe relativo al requerimiento de pago y la enervación del desahucio, el artículo 493.3 de la LEC exige que para que la demanda sea admitida ha de indicarse en ella si concurren o no en el caso concreto las circunstancias que pueden originar la enervación.

-La cuantía de la demanda. Antes de ver cuál es la cuantía de la demanda en el presente proceso, hemos de resolver una serie de cuestiones.

En primer lugar, cabría preguntarse, atendiendo exclusivamente al proceso en el que nos encontramos ¿Dónde se regula el hecho de que se haya de poner una cuantía en la demanda? En este sentido hay que estar a lo dispuesto en los artículos 253.1 y 253.2 de la LEC.

El artículo 253.1 de la LEC señala que el actor ha de indicar en la demanda la cuantía de la demanda la cual ha de expresarse con claridad y precisión de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 253.2 de la LEC.

En segundo lugar, cabe preguntarse, ¿para qué sirve poner la cuantía de la demanda en la misma? En realidad no persigue un fin como tal si no que tiene un carácter instrumental permitiendo determinar otras cuestiones procesales. Principalmente la clase de juicio o procedimiento a seguir aunque también la competencia objetiva, el acceso a la casación, las tasas, la tasación de costas, etc⁴³.

Entonces, en un proceso como el siguiente, el cual se determina por razón de la materia y no de la cuantía, ¿es obligatorio determinar la cuantía de la demanda en la misma? La respuesta es muy sencilla. El artículo 253 de la LEC no recoge ninguna excepción a la regla general por lo tanto ha de responderse en sentido afirmativo a la anterior pregunta.

⁴³ Auto número 593/2011 dictado por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 25 de enero de 2011, razonamiento jurídico tercero.

En tercer lugar, ahora sí, habrá que ver cuál es la cuantía de la demanda en el presente proceso. Para fijar la misma en el presente caso hemos de estar a lo dispuesto en los artículos 251.1º, 251.9º y 252.2º de la LEC.

Si atendemos al artículo 251.1º de la LEC, este señala que en las acciones en las que se reclama una cantidad de dinero, la cuantía de la demanda sería la de la cantidad reclamada. De manera que esta sería la cuantía de la demanda en la que se ejercita la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas.

Si atendemos al artículo 251.9º de la LEC, este señala que a excepción de cuando el objeto del juicio sea reclamar rentas o cantidades debidas, en los juicios que versen sobre arrendamientos de bienes la cuantía de la demanda vendría determinada por la anualidad de la renta del bien de que se trate. De manera que esta sería la cuantía de la demanda en la que se ejercita la acción de desahucio.

¿Cuál sería entonces la cuantía de la demanda cuando en ella se acumulan objetivamente la acción de desahucio por falta de pago y cantidades debidas?

La respuesta nos la da el artículo 252.2º de la LEC el cual nos señala que en estos casos la cuantía de la demanda vendrá determinada por la acción de mayor valor. Por lo tanto, hay que estar a cada caso para ver cuál de las dos acciones tiene mayor valor.

Una vez que hemos visto las alegaciones que han de ponerse en la demanda de manera obligatoria en relación con lo establecido en el último inciso del artículo 399.5 de la LEC, procede ver ahora algunas de las alegaciones que contendrá la misma únicamente si así se desea, de forma de voluntaria.

- Las costas. El tema de las costas procesales es un tema muy extenso incluso si nos circunscribiéramos a hablar exclusivamente de las costas del proceso civil que tenemos entre manos. Teniendo en cuenta esto y que el presente trabajo no ha de extenderse en demasía, en lo que a las costas se refiere vamos a limitarnos a hablar en el mismo de las siguientes cuestiones:

En primer lugar, habrá que entender qué son las costas (civiles). Las costas en el proceso civil vienen reguladas en el artículo 241.1 de la LEC, entendiéndose como la parte de los gastos del proceso que se refieren a una serie de conceptos enumerados en dicho precepto. Estos conceptos son los siguientes: los honorarios de los abogados y de los procuradores cuando son preceptivos, los anuncios o edictos que hayan de publicarse obligatoriamente en el proceso, los depósitos que se requieran para poder interponer recursos, los “derechos de peritos y demás abonos que tengan que realizarse a personas que hayan intervenido en el proceso”, las copias, certificaciones, y testimonios que hayan de solicitarse por imperativo legal a excepción de los requeridos por el órgano jurisdiccional, los derechos arancelarios y la tasa por el ejercicio de la potestad jurisdiccional a excepción de cuando esta sea facultativa.

En segundo lugar, hemos de ver qué precepto resulta de aplicación en lo que a condena en costas se refiere en el presente proceso, si bien exclusivamente en lo relativo a la solicitud de la condena en costas en la demanda y sin entrar en profundidad en las excepciones que el precepto de aplicación plantea.

En este sentido, el artículo 394.1 de la LEC señala que en los procesos declarativos en primer instancia se va a condenar en costas a la parte a la que se le denieguen todas sus pretensiones. Aunque esto tiene un matiz. Continúa el artículo 394.1 de la LEC señalando que esto será así siempre y cuando el tribunal no considere que el caso era jurídicamente dudoso en relación a los hechos y/o fundamentos de derecho.

¿Por qué hemos de señalar por lo tanto en la demanda el artículo 394.1 de la LEC en lo que a la condena en costas se refiere? Porque evidentemente si nosotros estamos ejercitando acumuladamente una acción de desahucio por falta de pago y de reclamación de rentas y cantidades debidas es porque no tenemos ningún tipo de duda de que esas cantidades nos son debidas y de que podemos ejercitar con total seguridad en defensa de nuestros intereses dichas acciones.

En tercer y último lugar, cabría preguntarse qué sucedería en el caso de que no interesáramos en la demanda la condena en costas a la parte contraria en un caso hacer uso de la facultad de solicitar en la demanda la condena en costas a la parte contraria, la respuesta a esta pregunta la encontramos en la STS núm. 761/2015, de 30 de diciembre, la cual señala que en caso de vencimiento total, al venir impuesta la condena en costas a la parte perdedora por

un precepto de Derecho necesario como lo es el artículo 394.1 de la LEC, estas se impondrían de oficio por el tribunal al litigante perdedor⁴⁴.

- La condena a futuro respecto de las rentas que se dejasen de abonar hasta la entrega efectiva de la posesión de la vivienda. El artículo 220.2 de la LEC permite al demandante solicitar en la demanda, con vistas a futuro, la condena de las rentas que el demandado no pague desde el momento en el que se interpuso la demanda hasta el momento en el que se produzca la entrega efectiva de la posesión de la vivienda al demandante. Para calcular cuál será el importe a deber de las mismas, se tomará como referencia el de la última mensualidad que se reclame en la demanda. Por último, señalar que esta solicitud también se extiende al resto de cantidades debidas si las hubiera.

-La ejecución del lanzamiento sin necesidad de ulterior petición. Por un lado, el artículo 437.3 de la LEC, permite al demandante, siempre y cuando así lo pida en la demanda, que se dé por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se indiquen por el juzgado de acuerdo con lo que señala el artículo 549.3 de la LEC.

Si acudimos al artículo 549.3 de la LEC, este reproduce lo señalado en el artículo 437.3 de la LEC para los casos en los que se dice sentencia estimatoria y para los casos en los que se ponga fin al desahucio por decreto si no ha habido oposición.

A esta solicitud en la demanda habría que añadir además que no cabe el plazo de espera para materializar el lanzamiento al que se refiere el artículo 548 de la LEC, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 549.4 de la LEC.

Esto se debe a que el artículo 549.4 de la LEC señala que en la ejecución de resoluciones de condena de desahucio por falta de pago no vendrá en aplicación el plazo de espera para despachar ejecución de las resoluciones judiciales establecido en el artículo 548 de la LEC, el cual nos señala que no se podrá despachar la misma hasta que hayan pasado 20 días desde que la resolución sea firme.

⁴⁴ Sentencia número 761/2015 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de diciembre de 2015, fundamento de derecho cuarto.

No obstante, el artículo 549.4 de la LEC señala que en el caso de que se trate de vivienda habitual, antes del lanzamiento, se deberá haber actuado de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 441.5, 441.6 y 441.7 de la LEC. En lo que aquí nos interesa, en resumen, supondría que en los casos en los que el demandante es gran tenedor y exista situación de vulnerabilidad económica del demandado, el LAJ podrá dictar auto suspendiendo el procedimiento durante un plazo máximo de dos meses si el demandante es una persona física o de cuatro meses si el demandante es una persona jurídica, en orden a que se puedan llevar a cabo las medidas propuestas por las Administraciones Públicas para hacer frente a dicha situación de vulnerabilidad.

-La condonación de la deuda al demandado mediante el desalojo voluntario del inmueble. Por otro lado, el artículo 473.3 de la LEC, permite al demandante anunciar en la demanda el compromiso de condonar la totalidad o parte de la deuda y todo o parte de las costas al demandado siempre y cuando este desaloje voluntariamente la vivienda. Para dicho desalojo, el demandado va a tener un plazo el cual vendrá determinado en la demanda al arbitrio del demandante, si bien el mismo no podrá ser inferior a quince días a contar desde el día en el que se notifique la demanda al deudor.

4.4.4 El artículo 399.5 de la LEC

El artículo 399.5 de la LEC es el relativo a las peticiones. En este sentido, nos señala que si vamos a realizar varias peticiones en la demanda, estas se han de redactar de manera separada. Y, por otro lado, nos indica que si vamos a realizar peticiones subsidiarias en orden a que fueran desestimadas la petición o peticiones principales, estas también se redactarán de manera separada y ordenada.

Hemos de diferenciar por lo tanto por un lado petición principal y el resto de peticiones si las hubiera, y por otro lado petición o peticiones subsidiarias o bien a la principal o bien al resto de peticiones.

Por otro lado, el resto de peticiones de la demanda distintas a la principal, sin contar con las subsidiarias, y antes de realizar la petición o suplico de la misma, van a ir encabezadas de una denominación que lleva por nombre otrosí⁴⁵.

⁴⁵ Definición de otrosí, (en línea), <<https://dpej.rae.es/lema/otros%C3%AD>>.

Teniendo en cuenta lo señalado en el subepígrafe relativo al requerimiento de pago y la enervación del desahucio”, lo señalado en el anterior subepígrafe relativo a los fundamentos de derecho, lo visto hasta ahora en el presente subepígrafe y nueva fundamentación jurídica que veremos a la hora de analizar la petición principal, podemos indicar que en el caso que nos atañe la demanda va a estar compuesta por una petición principal y por varias peticiones adicionales a la principal (que no subsidiarias) las cuales se incluirán o no en la demanda dependiendo de la voluntad de quien la redacte y de lo que se pretenda, procediéndose a señalarse en el presente subepígrafe las más relevantes a nuestro juicio.

Antes de comenzar a ver estas peticiones, simplemente señalar que la manera de redactar las mismas son un mero ejemplo, pudiendo redactarse de otras formas a voluntad de quien las redacte.

Comencemos por ver la petición principal la cual será analizada acto seguido.

SUPlico AL JUZGADO, tenga por presentada esta demanda, con el poder, documentos que acompaño, y copia de todo ello, y a mí por parte en nombre de quien comparezco, por promovido juicio verbal por DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y RECLAMACION DE RENTAS contra DON/DONA “x”, ya circunstanciado/al que/ a la que se requerirá de conformidad con el art. 438.5 de la LEC, para que desaloje el inmueble y abone la suma reclamada “x” así como las que se devenguen hasta el momento en que se desaloje el inmueble, de pretender la enervación pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de mi representado el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador, o comparezca, asistido de Letrado y Procurador formulando escrito de oposición, bajo los apercibimientos, citaciones y demás menciones exigibles, de tal modo que:

1. - Si la parte demandada no atendiera el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse: que el Letrado de la Administración de Justicia dicte decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se proceda al lanzamiento de la parte demandada en la fecha fijada.
2. - Si la parte demandada atendiera el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclama: que el Letrado de la Administración

de Justicia lo haga constar así y dicte decreto dando por terminado el procedimiento, dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento a no ser que se interese su mantenimiento por esta parte, y dando traslado a esta parte para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada en la demanda y las cantidades que venzan con posterioridad hasta la recuperación por esta parte de la posesión de la finca arrendada para lo que bastará su mera solicitud.

3. –Si la parte demandada atendiera el requerimiento de pago solicitando la enervación: que el Letrado de la Administración de Justicia dicte decreto teniendo por enervada la acción de desahucio (esta posibilidad únicamente la incluiríamos en la petición si se dan las circunstancias que puedan dar lugar a la enervación, las cuales ya hemos visto).

4. - Si la parte demandada formulase oposición: que, tras la celebración de la vista del juicio verbal, se dicte Sentencia en la que se declare resuelto el contrato de arrendamiento de la finca sita en “x” por falta de pago de la renta, se condene a la parte demandada a desalojarla y a dejarla libre y vacua a disposición de esta parte, con apercibimiento de lanzamiento, y se condene a la parte demandada al pago de las cantidades debidas hasta entonces y de las que venzan con posterioridad hasta la recuperación por esta parte de la posesión de la vivienda arrendada; teniendo en cuenta que en el caso de que el demandando no desaloje la finca de manera voluntaria dentro del plazo legal fijado para ello, se lleve a cabo el lanzamiento del mismo en la fecha fijada.

En cualquiera de las alternativas planteadas con imposición de las costas a la parte demandada.

Una vez visto el contenido de esta petición, hemos de analizar la fundamentación jurídica que explica tanto el contenido como el porqué de la petición en si misma.

En este sentido, a pesar de que el al inicio del epígrafe relativo a la demanda y su contenido ,del que este subepígrafe forma parte, se indicó que no se va a analizar el decreto por el que se admite la demanda y se acuerda el requerimiento de pago al demandado ofreciéndole distintas alternativas ante el mismo, se fija la fecha para la celebración de la vista en su caso y la del lanzamiento también en su caso, además de otras cuestiones, lo cierto es que si hay que hacer ciertas menciones al mismo en orden a comprender esta petición principal.

Teniendo en cuenta esto, hemos de acudir al artículo 438.5 de la LEC el cual señala que una vez admitida la demanda, se ha de requerir a la parte demandada otorgándole un plazo de diez días en los que puede realizar las distintas conductas que se incluyen al inicio de la petición principal: desalojar el inmueble y pagar al demandante, enervar la acción bien pagando al demandante la totalidad de la deuda o bien poniendo la misma a disposición de este en el juzgado o notarialmente, u oponerse a la demanda argumentando las razones por las que considera que no adeuda en su totalidad o parcialmente la cantidad que señala como adeudada el acreedor.

Una vez vistas estas conductas, lo siguiente es comprender que dependiendo de la conducta por la que opte la parte demandada en este plazo de diez días pueden suceder distintos acontecimientos: los puntos 1 y 2 de esta petición principal dos de ellos, los cuales de igual manera prevé el artículo 438.5 de la LEC, indicando, por otro lado, que en cualquiera de estos dos casos se impondrán las costas a la parte demandada.

En cuanto a el punto 3 de la petición principal, dicha forma de terminar el procedimiento se contempla en el artículo 22.4 de la LEC tal y como vimos en el subepígrafe relativo al requerimiento de pago y la enervación del desahucio.

En cuanto al punto 4 de la petición principal, el hecho de que si el demandado formulase oposición se celebraría la vista, también se contempla en el artículo 438.5 de la LEC, mientras que el hecho de que la misma finalice con sentencia, sin nada más que añadir en este aspecto, se contempla en artículo 447.1 de la LEC.

Nos faltaría ver ahora las peticiones adicionales a la principal que hemos considerado más relevantes a la hora de introducir en una demanda en la que se acumulan la acción de desahucio por falta de pago y la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas. Procedemos a verlas a continuación:

PRIMER OTROSÍ DIGO: Que, SI/NO ostenta el demandado/la demandada la facultad de enervar la presente acción, de conformidad con lo dispuesto en el art. 439.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con lo dispuesto en los arts. 22 y 438.5 del mismo texto legal.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que interesamos, sea ejecutada directamente la resolución que acuerde el lanzamiento (decreto que ponga fin al desahucio si no ha habido oposición o sentencia estimatoria de nuestra pretensión resolutoria del contrato) sin necesidad de ningún

otro trámite, procediéndose al lanzamiento del demandado/ de la demanda en la fecha que al efecto se fije por el juzgado, a los efectos señalados en el artículo 549.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y sin que sea preciso plazo de espera para materializar el lanzamiento, conforme dispone el artículo 549.4 del citado texto legal.

TERCER OTROSÍ DIGO: Que esta representación, de conformidad con lo establecido en el artículo 473.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se compromete a condonar al demandado/ a la demandada el pago de la totalidad de las cantidades adeudadas y de las costas/ de parte de las cantidades adeudadas (“x” cantidad”) y de las costas (“x” cantidad), siempre y cuando este/a desaloje voluntariamente la vivienda en el plazo de “x” días desde el día en el que se le notifique la presente demanda.

SUPLICO AL JUZGADO tenga por hecha las anteriores solicitudes y acuerde de conformidad a las mismas.

5. CONCLUSIONES. RESOLUCIÓN DEL DICTAMEN

A través de este último capítulo, se va a aplicar la fundamentación jurídica que hemos visto a lo largo del trabajo al supuesto de hecho concreto que se nos planteó al inicio del mismo, dando de esta manera respuesta a las preguntas planteadas por nuestro cliente. En este sentido, vamos a dividir las presentes conclusiones en cuatro subepígrafes, destinado cada uno de ellos a dar respuesta a las tres cuestiones jurídicas que se plantean al inicio del presente dictamen (la primera de ellas se dividió en dos).

5.1 ¿El impago de las rentas y de los suministros por parte de Don David sería una razón suficiente para poder resolver el contrato y posteriormente proceder al desahucio de Don David?

Cabe responder a don Andrés afirmativamente a su pregunta señalándole que va a tener derecho a resolver el contrato suscrito con don David en virtud de los artículos 27.2 a), 20.3 y 35 de la LAU.

En primer lugar, el artículo 27.2 a) de la LAU señala que el arrendador (don Andrés) puede resolver el contrato (el contrato de arrendamiento suscrito entre don Andrés y don David por la vivienda sita en Valladolid en la c/Bautismo nº11,3ºB) de pleno derecho por la falta de pago de la renta (don David le debe las rentas de febrero de 2024 a enero de 2025, ambos incluidos) o de cualquier cantidad cuyo pago haya asumido o sea a cuenta del arrendatario (don David).

En cuanto a qué se conoce como “cualquier cantidad cuyo pago haya asumido o sea a cuenta del arrendatario” recordemos que el artículo 20.3 de la LAU nos señala que correrán siempre a cuenta del arrendatario los gastos por los servicios que tenga la finca arrendada que se individualicen a través de aparatos contadores. Es decir, los gastos de luz, agua, gas, etc. (don David le debe el pago de los suministros de agua, luz y gas de enero a diciembre de 2024, ambos incluidos).

Además, hemos de señalar a don Andrés que el artículo 35 de la LAU remarca que, el arrendador, entre otras causas previstas en este artículo, puede resolver de pleno derecho el contrato por las causas previstas en el artículo 27.2 a) de dicha ley.

Por otro lado, el artículo 1569.2 del Código Civil recoge que el arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por la falta de pago en el precio convenido.

Por último, en relación con esta cuestión planteada por don Andrés cabría preguntarse ahora ¿cuántos meses de impago bien de rentas o bien de cantidades asimiladas son necesarios para resolver el contrato y promover el desahucio de don David? La respuesta es un mes, tal y como hemos podido comprobar en numerosas Sentencias del Tribunal Supremo, como, por ejemplo, la STS nº 180/2014, de 27 de marzo de 2014, o la STS nº 729/2010, de 10 de Noviembre de 2010, superándose en este caso ampliamente el mes (11 meses de impago).

5.2 ¿El impago de las rentas y de los suministros por parte de Don David sería una razón suficiente para reclamarle las cantidades que le debe en concepto de dichas rentas y suministros?

No cabe sino responder a don Andrés afirmativamente a su pregunta señalándole que va a tener derecho a resolver el contrato de arrendamiento suscrito con don David en virtud de los artículos 1091, 1555.1 y 1966.2º del Código Civil y 27.1 de la LAU.

El artículo 1091 del Código Civil señala que las obligaciones que surgen de los contratos (como lo es un contrato de arrendamiento de una vivienda) tienen fuerza de ley entre las partes del mismo, entre los contratantes, debiendo cumplirse a tenor de los mismos.

Teniendo en cuenta esto, el artículo 1555.1 del Código Civil señala por su parte que “el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos”(cuestión que como acabamos de mencionar no se ha venido produciendo).

Pues bien, el artículo 27.1 de la LAU señala lo siguiente: “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... de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil”, expresándose evidentemente dicho artículo del Código Civil en estos términos.

Por último, en relación con esta cuestión planteada por don Andrés, cabría preguntarse ahora cuánto tiempo se tiene para exigir el pago de dichas deudas. En este sentido, el artículo 1966.2º del Código Civil señala que las acciones dirigidas a exigir el pago de las deudas arrendaticias

prescriben a los cinco años (plazo que evidentemente no se ha superado en este caso pues los impagos comenzaron en enero de 2024 y nos encontramos en enero de 2025).

5.3 ¿Cuál sería el procedimiento a seguir?

Partiendo de la base de que lo que don Andrés pretende es, por un lado, resolver el contrato y proceder al desahucio de don David (con el fin de recuperar su inmueble) y, por otro lado, que le sean pagadas todas las cantidades que este le debe en concepto de rentas y suministros, y teniendo en cuenta lo analizado en la fundamentación jurídica del presente trabajo, no cabe sino responder a don Andrés señalándole que el procedimiento a seguir para poder realizar lo que nos pide es ejercitar dos acciones, la acción de desahucio por falta de pago y la acción de reclamación de rentas y cantidades debidas.

Acciones que afortunadamente, como hemos podido comprobar, se van a poder ejercitar acumuladamente en virtud del artículo 437.4.3º de la LEC el cual permite la acumulación objetiva de dichas acciones en los juicios verbales. Y es que, como ya hemos podido constatar a lo largo del presente trabajo tras analizar otras posibles alternativas al ejercicio conjunto de ambas acciones, no cabe duda de que esta posibilidad es la más óptima, permitiéndonos ahorrar, por un lado tiempo y trabajo, y, por otro lado, dudas y posibles problemas.

Estas acciones se van a ejercitar acumuladamente a través de una demanda. Pero antes de ejercitar esta demanda, teniendo en cuenta lo que quiere don Andrés y la reunión que mantuvo con don David en agosto en la que este le indicó que de forma voluntaria no le iba a pagar ni lo que debía en ese momento ni la deuda que se fuera generando con posterioridad, hemos de indicarle a don Andrés que vamos a realizar un paso procesal previo a la interposición de la demanda, que no será otro que realizar un requerimiento de pago al deudor, a don David, para evitar la enervación del desahucio.

Si atendemos al artículo 438.5 de la LEC, este señala que una vez admitida la demanda, el LAJ requeriría a don David ofreciéndole una serie de alternativas, debiendo el mismo optar por una de ellas en el plazo de 10 días, siendo una de estas alternativas la enervación del desahucio. Esta consiste en que pague a don Andrés la totalidad de lo que le debe o en que ponga a disposición de este (bien en el tribunal o bien notarialmente) la suma de las cantidades que se reclamen en la demanda junto con las que deba al momento de realizar el pago enervador del desahucio. Y el artículo 22.4 de la LEC señala que a través de esta

actuación de don David, se pondría fin al proceso de desahucio por falta de rentas o cantidades debidas mediante decreto del LAJ, no pudiendo de esta manera cumplir con uno de los deseos de don Andrés que no es otro que resolver el contrato y proceder al desahucio de don David.

Como señalábamos, para evitar que don David enerve el desahucio, hemos de realizarle un requerimiento de pago, pues el segundo párrafo del artículo 22.4 de la LEC contempla esta posibilidad, indicándonos que ha de hacerse con al menos treinta días de antelación a la presentación de la demanda. En este sentido no vamos a perder tiempo, y el lunes 13 de enero realizaremos este requerimiento. Pero, ¿cómo ha de realizarse?

Teniendo en cuenta la Sentencia número 2136/2014 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 2014, la cual nos señala el contenido que ha de tener el requerimiento de pago (en el cual entre otras cosas se señala que no es necesario advertir al arrendatario que si no paga en el plazo estipulado no podrá enervar el desahucio o que el contrato va a ser resuelto, por lo que, evidentemente, y en orden a nuestros objetivos, no incluiremos dicha advertencia en el requerimiento), y a modo de ejemplo, la Sentencia número 2462/2022 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 22 de junio de 2022, la cual señala que el burofax es un medio fehaciente idóneo para realizar el requerimiento, realizaremos el mismo a través de este medio, quedando su contenido de la siguiente manera:

“A D. David Rufán Trigueros

C/Bautismo nº11, 3ºB

Estimado inquilino,

En relación al contrato de arrendamiento de 31 de agosto de 2023 que tiene suscrito con esta parte, relativo al arrendamiento del inmueble de mi propiedad, sito en la ciudad de Valladolid (47005), C/Bautismo nº11, 3ºB, le comunico que a fecha de hoy me adeuda un total de SEIS MIL EUROS (6.000,00€) en concepto de renta correspondientes a los meses de febrero de 2024 a enero de 2025, ambos incluidos, a razón de 500 EUROS (500,00€) por cada una de estas mensualidades. Asimismo, a fecha de hoy también me adeuda un total de MIL CUARENTA Y CUATRO EUROS (1.044,00€) en concepto de gastos de suministros de luz, agua y gas correspondientes a los meses de enero a diciembre de 2024, ambos incluidos.

Como bien sabe el abono de la renta y de los gastos de suministros de luz , agua y gas debe efectuarse, según el contrato, por mensualidades anticipadas dentro de los siete primeros días de cada mes.

Como ha venido haciendo anteriormente, puede proceder al abono de la cantidad adeudada en la cuenta corriente ES48 1234 1234 12 1234567890”.

Volviendo a la Sentencia número 2462/2022 dictada por la Sala 1º del Tribunal Supremo de 22 de junio de 2022, en el caso de que don David no reciba el requerimiento por su voluntad expresa, pasividad, desinterés, negligencia, error o impericia imputables a él mismo, este requerimiento va a seguir produciendo igualmente sus efectos.

En definitiva, dada la conversación mantenida en agosto por don Andrés y don David, parece evidente que a través del requerimiento de pago (y teniendo en cuenta además que en este no se le va avisar ni de la resolución del contrato ni de la interposición de la demanda si persiste en su actitud) evitaremos la enervación del desahucio por parte de don David, persistiendo de esta manera la pretensión de don Andrés en orden a resolver el contrato de arrendamiento y desahuciar a don David. Aunque en el sorpresivo caso de que don David si atendiera el requerimiento de pago, no quedaría más remedio que asumir el fin del proceso mediante decreto del LAJ sin lograr don Andrés esta pretensión.

Pero dejando a un lado esta segunda y sorpresiva posibilidad, si transcurridos treinta días desde que se realizó el requerimiento de pago don David no atiende al contenido del mismo, ahora ya sí interpondremos la demanda.

5.4 Dado el caso, ¿cómo sería la demanda a interponer?

En este sentido, y gracias al análisis realizado de manera individual y conjunta de estas acciones, así como del análisis realizado de la demanda y su contenido a lo largo de los sucesivos subepígrafes que tratan sobre esta cuestión, vamos a mostrar a don David la demanda que se presentaría explicándole el contenido de la misma, y señalándole que por ahora en esta primera consulta esto sería todo lo que le vamos a explicar. En primer lugar, hemos de interponer el requerimiento de pago, y salvo que don David atienda al requerimiento de pago, cuando hayan transcurrido los 30 días desde que se realizó el mismo, se interpondría la demanda, convocándole a una segunda reunión en este despacho para

explicarle cuáles serían los pasos a seguir en función de las distintas opciones que pudieran presentarse.

En cuanto a la demanda del juicio verbal, esta quedaría redactada en los siguientes términos:

Juicio verbal
Reclamación cantidad

AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA VALLADOLID

ÁNGEL SIXTO RODRÍGUEZ, Procurador de los Tribunales y de DON ANDRÉS GARCÍA RODRÍGUEZ, mayor de edad, cuya representación me conferirá por apoderamiento apud acta, que se compromete a formalizar, ante el Juzgado comparezco y, con el debido respeto, DIGO:

Que en la representación enunciada y por medio del presente escrito formulo DEMANDA DE JUICIO VERBAL, ejercitando acumuladamente la acción de resolución de contrato de arrendamiento y desahucio por falta de pago de la renta estipulada y la acción de reclamación de rentas y cantidades adeudadas, de conformidad con los art. 437 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

I.- IDENTIFICACIÓN DE LA ACTORA. La parte actora es DON ANDRÉS GARCÍA RODRÍGUEZ, mayor de edad, con DNI nº 12241723-J, vecino de Casasola de Arión(47010), Valladolid, y domicilio en calle Fábricas nº14.

A efectos del art. 32 de la LEC indicamos que actúa representada por el Procurador que encabeza este escrito y defendida por el Letrado don Rubén Vecino Montero.

II.- IDENTIFICACIÓN DEL DEMANDADO. La presente demanda se formula frente a DON DAVID RUFIÁN TRIGUEROS, mayor de edad, con DNI nº 45687019-U, vecino de Valladolid (47005) con domicilio en la vivienda arrendada litigiosa, calle Bautismo nº11-3ºB, que se designa como domicilio para el emplazamiento del demandado.

III.- A la presente demanda sirven de antecedentes los siguientes:

HECHOS

Primero. - Que el actor es propietario en pleno dominio, de una vivienda sita en Valladolid (47005), en la calle Bautismo núm. 11 - 3º B, remitiéndonos a efectos de prueba al Registro

de la Propiedad correspondiente por si este hecho fuera negado o puesto en duda de contrario.

Que don Andrés no tiene la condición de gran tenedor conforme acredito con la correspondiente certificación del Registro de la Propiedad.

Acompaño nota simple del Registro de la Propiedad como documento núm. 1 y certificación como documento núm. 2.

Segundo. – Que con fecha 31 de agosto de 2023, don Andrés García Rodríguez concertó con el hoy demandado, don David Rufián Trigueros, el arrendamiento de la citada vivienda, con una renta mensual de 500,00 €, pagadera por meses anticipados, dentro de los siete primeros días de cada mes, según consta en las cláusulas segunda y tercera del contrato. Los gastos de consumo de agua, luz y gas corrían a cuenta del arrendatario.

Adjunto, señalado como documento núm. 3, copia del contrato de arriendo.

Tercero.- Que el demandado no ha pagado las rentas vencidas correspondientes a los siguientes meses de los años 2024 y 2025 de acuerdo con el siguiente detalle:

AÑO 2024:

Febrero a diciembre, a razón de 500 € mes 5.500,00 €

Año 2025:

Enero a febrero, a razón de 500€ mes..... 1.000,00 €

TOTAL DEUDA RENTAS..... 6.500,00 €

En consecuencia, la deuda por rentas impagadas por mensualidades pendientes de los años 2024 y 2025 asciende a SEIS MIL QUINIENTOS EUROS (6.500,00€).

Sin perjuicio de lo anterior, se reclaman igualmente las rentas que se devenguen hasta el momento en que se verifique el desalojo, precisando que la renta es de 500,00 € cada mensualidad.

Cuarto.- Igualmente el demandado adeuda la cantidad de MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO EUROS (1.164,00 €), correspondientes a los gastos de suministro eléctrico, de agua y de gas, de los siguientes meses de los años 2024 y 2025 de acuerdo con el siguiente detalle:

ELECTRICIDAD 2024

Enero y febrero56,07 €.
Marzo y abril80,12 €.
Mayo y junio77,23 €.
Julio y agosto65,17 €.
Septiembre y octubre.....75,37 €.
Noviembre y diciembre112,14 €.

ELECTRICIDAD 2025

Enero y febrero56,07 €.

AGUA 2024

Enero y febrero22,58 €.

Marzo y abril42,15 €.

Mayo y junio40,02 €.

Julio y agosto 30,12 €.

Septiembre y octubre38,15 €.

Noviembre y diciembre45,17 €.

AGUA 2025

Enero y febrero.....22,58 €.

GAS 2024

Enero y febrero41,55 €.

Marzo y abril78,00 €.

Mayo y junio50,01 €.

Julio y agosto42,03 €.

Septiembre y octubre65,01 €.

Noviembre y diciembre83,11 €.

GAS 2025

Enero y febrero.....41,35 €.

TOTAL, DEUDA SUMINISTROS1.164,00€.

Se adjunta los recibos como documentos núm. 4 a 18.

De esta manera se arroja un saldo acreedor a favor de la propiedad de SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (7.664,00 €).

Quinto. - Que han resultado infructuosos los intentos amistosos realizados en orden a conseguir el pago de las cantidades adeudadas.

Adjunto burofax como documento núm. 19

IV.- A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I COMPETENCIA

Es competente el Juzgado al que nos dirigimos, para conocer de la presente demanda, por aplicación de lo dispuesto en el art. 38 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, y en el art. 52.1 7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

II PROCEDIMIENTO

El presente procedimiento se deberá sustanciar por los trámites que, para el juicio verbal, se señalan en los art. 437 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de acuerdo con la remisión efectuada por el art. 250. 1.1º del mismo cuerpo legal, si bien con las especialidades contenidas en los arts. 437.3, 438.5, 438.6, 439.3, 439.6, 439.7, 440, 441.5, 441.6, 441.7, 444 y 447 de dicha ley procesal y demás artículos concordantes.

III LEGITIMACION

La legitimación activa y pasiva de las partes deriva de su posición de arrendador/acreedor y arrendatario/deudor respectivamente.

IV FONDO DEL ASUNTO

En cuanto a la acción de resolución de contrato de arrendamiento y desahucio por falta de pago, resultan de aplicación los siguiente preceptos:

Por un lado, lo señalado en los art. 27.2º. a) y art. 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando señala que constituye causa de resolución del contrato arrendaticio 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 otro lado, el artículo 1569.2ª del código civil permite el desahucio del arrendatario por la falta de pago del precio convenido.

En cuanto a la acción de reclamación de rentas y cantidades adeudadas, resultan de aplicación los siguientes preceptos:

El artículo 1091 del Código Civil señala que las obligaciones que surgen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes del mismo, entre los contratantes, debiendo cumplirse a tenor de los mismos.

Teniendo en cuenta esto, el artículo 1555.1 del Código Civil señala por su parte que “el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos”

Por su parte, el artículo 27.1 de la LAU señala lo siguiente: “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... de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil”.

V
ENERVACION

De acuerdo con lo señalado en el art. 439.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hacemos constar que NO concurren las circunstancias que permiten la enervación de la acción de conformidad con el art. 22.4 del mismo texto legal.

VI
CUANTÍA

Se fija la cuantía de la demanda de conformidad con los arts. 251.9º y 252.2º en 7.664,00 €, por ser de las dos acciones ejercitadas la acción de reclamación de rentas y cantidades adeudadas la de mayor cuantía, al responder las acciones acumuladas a las siguientes cuantías:

a).- Por la acción de desahucio: SEIS MIL EUROS (6.000,00 €), correspondiente a una anualidad de renta.

b).- Por la reclamación de cantidad: SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (7.664,00 €) que se corresponden con las rentas debidas impagadas en diversos meses de las anualidades de 2024 y 2025, a razón de 500,00 €/mes, y con el impago de los gastos de suministro de agua, luz y gas en diversos meses de 2024 y 2025.

VII
COSTAS

Las costas se impondrán a la demandada, de acuerdo con el art. 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Y por cuanto antecede, ejercitando las acciones que derivan de los precedentes hechos y fundamentos legales,

SUPLICO AL JUZGADO, tenga por presentado esta demanda, con el poder, documentos que acompaño, y copia de todo ello, y a mí por parte en nombre de quien comparezco, por promovido juicio verbal contra DON DAVID RUGIÁN TRIGUEROS, ya circunstanciado, al que se requerirá de conformidad con el art. 438.5 de la LEC, para que desaloje el inmueble y abone las sumas reclamadas por importe de SIETE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS (7.664,00 €) así como las que se devenguen hasta el momento en que se desaloje el inmueble, o comparezca, asistido de Letrado y Procurador formulando escrito de oposición, bajo los apercibimientos, citaciones y demás menciones exigibles, de tal modo que:

1.- Si dejare transcurrir el plazo de diez días desde el requerimiento sin desalojar el inmueble, intereso se dicte Decreto por el Letrado de la Administración de Justicia dando por terminado el desahucio, procediendo al inmediato lanzamiento del demandado, sin necesidad de notificación posterior.

2.- Si igualmente dejare transcurrir el plazo de diez días desde el requerimiento sin atender el pago de las sumas debidas, intereso se dicte Decreto por el Letrado de la Administración de Justicia dando por terminado el desahucio, procediendo a dar traslado a esta parte para que inste el despacho de ejecución si a su derecho conviniere.

3.- Si formulase oposición, intereso se dicte sentencia estimatoria de la demanda, decretando el desahucio del demandado y condenándole igualmente, a satisfacer el importe reclamado por rentas vencidas y al abono de las que se devenguen con posterioridad, hasta el día de la entrega a mi mandante de la posesión efectiva de la finca, con expresa condena en costas e intereses.

Es de justicia que pido, en Valladolid, a 14 de febrero de 2025

PRIMER OTROSÍ DIGO: Que, NO ostenta el demandado la facultad de enervar la presente acción, de conformidad con lo dispuesto en el art. 439.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con lo dispuesto en los arts. 22 y 438.5 del mismo texto legal.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que interesamos, sea ejecutada directamente la resolución que acuerde el lanzamiento (decreto que ponga fin al desahucio si no ha habido oposición o sentencia estimatoria de nuestra pretensión resolutoria del contrato) sin necesidad de ningún otro trámite, procediéndose al lanzamiento del demandado en la fecha que al efecto se fije por el juzgado, a los efectos señalados en el artículo 549.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y sin que sea preciso plazo de espera para materializar el lanzamiento, conforme dispone el artículo 549.4 del citado texto legal.

SUPLICO AL JUZGADO tenga por hecha las anteriores solicitudes y acuerde de conformidad a las mismas.

Fdo. Procurador

Ángel Sixto Rodríguez

Fdo. Abogado

Rubén Vecino Montero

6. BIBLIOGRAFÍA

- **Publicaciones**

- FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; MAGRO SERVET, Vicente; FERRER RIBA, Josep y MOLINA ROIG, Elga., “Derecho de Contratos. Debate jurídico”, *Actualidad Civil*, núm. 4, 2021.

-BONET NAVARRO, José; *Los juicios por desahucio. Especialidades procesales para la recuperación del inmueble arrendado, okupado o en precario*, Navarra, 2021.

- VELA TORRES, Pedro José., “Desahucio por falta de pago de la renta y acción acumulada de reclamación de las cantidades debidas por tal concepto”, *Diario LA LEY*, Sección Comentarios de jurisprudencia, núm.10603, 2024.

- FUENTES-ROJO, LUIS; SALAS CARCELLER, Antonio; PERARNAU MOYA, Joan; ADAN DOMENECH, Federico y ACHÓN BRUÑÉN, M.^a José., “Acumulación objetiva de acciones en los juicios de desahucio por falta de pago”, *Actualidad Civil*, núm.12, 2022.

- CASTRO DURÁN Emilio; “Aplicación de la técnica monitoria para la reclamación de deudas arrendaticias”, *Práctica de Tribunales*, núm.159, 2022.

- **Webs Consultadas**

- Definición de juicio sumario, (en línea), <<https://dpej.rae.es/lema/juicio-plenario>>.

- Definición de juicio plenario, (en línea), < <https://dpej.rae.es/lema/juicio-plenario>>.

-¿Qué es la litispendencia? / Blog UE, (en línea), 26 de julio de 2022, <<https://universidadeuropea.com/blog/que-es-litispendencia/>>.

-Lanzamiento (Ejecución forzosa), (en línea) <https://guiasjuridicas.laley.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEADWP3U7DMAyFn2a5A_VnCLjIzVokJgFCXYW4dVurjUjjkjil3dPjrWApss7JcfL5O6Jfa1xYQ2Ty5gyt2bX5rsmdCqsjt4669hEVQxN0oqDlCLakVt_njxdIzqyhkRvyHfrDqjPFxGArDDrNsjVBvp5g9n0wIbcAfz2nuk6_fSZXCrN0_2DmtEHCegP06NjVIPphxc5vOUhBBMKuczJHmW0Ifqqy2Lz63VC_YoMm6zA9ShIAcG3wzuIKMxs7C2EafzD5FZfmvYna5atVZ6CYwFWHTdPcIi2x7Mmes6Vlw7BXpJk2yvYJpsmtFVla9ZicKko2j8B9dAZ5iQKuT8ZbQVhkaQAaWKE>.

- Definición de otrosí, (en línea), <<https://dpej.rae.es/lema/otros%C3%AD>>.

7. LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

- **Legislación**

- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.
- Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

- **Sentencias y auto de la Sala 1º del TS**

- STS 108/2007, de 12 de enero de 2007.
- STS 755/2008, de 24 de julio de 2008.
- STS 5928/2008, de 27 de noviembre de 2008.
- STS 193/2009 de 26 de marzo de 2009.
- STS 2390/2009, de 26 de marzo de 2009.
- STS 7113/2009, de 30 de octubre de 2009.
- STS 729/2010, de 10 de noviembre de 2010.
- ATS 593/2011 de 25 de enero de 2011.
- STS 1797/2011 de 23 de marzo de 2011.
- STS 180/2014, de 27 de marzo de 2014.
- STS 1183/2014, de 27 de marzo de 2014.
- STS 2136/2014 de 28 de mayo de 2014.
- STS 761/2015, de 30 diciembre de 2015
- STS 5614/2015, de 30 de diciembre de 2015.
- STS 702/2020 de 2 de marzo de 2020.
- STS 2462/2022 de 22 de junio de 2022.
- STS 1006/2023, de 21 de junio de 2023.
- STS 241/2024 de 26 de febrero de 2024.

- **Audiencias Provinciales**

- SAP de Barcelona 553/2008, de 14 de octubre de 2008.