

**Demanda de desnonament per falta de pagament i acumulació de rendes.** Desnonament i acumulació de rendes amb possibilitat d’enervació (art. 220, 251, 437, 437.4.3 i 439.3 de la LEC)

**Autor: Ramon Maria Sans Ballart (advocat)**

AL JUTJAT DE PRIMERA INSTÀNCIA DE ...........

.........................., procurador/a dels tribunals, actuant en nom de ......................., segons consta acreditat mitjançant l’escriptura de poders corresponent que adjunto com a document número ..... (*o bé: segons designació apud acta a l’empara del que estableix l’article 24 de la LEC)*, i sota la direcció lletrada de ............................, davant d’aquest Jutjat comparec i, com més escaient sigui en dret, manifesto:

Que, mitjançant el present escrit, presento demanda, a tramitar per la via del judici verbal, per a l’exercici d'accions de **desnonament per falta de pagament i de reclamació d'abonament de rendes i altres conceptes deguts** en la quantitat de ..................... euros, així com les altres rendes, consums i despeses contractuals que es produeixin durant la tramitació del procediment fins al desallotjament complet de la finca, contra la mercantil ..................... amb domicili al carrer ................, número ......, de .................., perquè, un cop es resolgui el contracte principal, es dicti sentència que declari procedent el desnonament i la reclamació de rendes sobre la base dels fets següents.

**FETS**

**1.** El meu/va mandant és propietari/ària en ple domini de la nau industrial situada a ..............., inscrita al Registre de la Propietat de ..............., tom ....., llibre ....., foli ....., finca número ..... .

Es presenta, com a document número ....., la nota simple registral emesa pel Registre de la Propietat número ....... de ................, que acredita la titularitat anterior.

**2.** En data .............. el meu representat/da va subscriure un contracte d'arrendament del local de la seva propietat, d'acord amb la llei, amb la part demandada, la mercantil .................... .

Adjunto, com a document número ....., el contracte d’arrendament esmentat per a ús diferent del d’habitatge.

La renda mensual va quedar establerta en la quantitat de ...................... euros mensuals, més l’impost sobre el valor afegit a pagar entre els cinc primers dies de cada mes, mitjançant transferència al número de compte ............................. (clàusula .......).

Així mateix, i de conformitat amb la clàusula cinquena, són a càrrec de la part arrendatària els consums dels subministres i els serveis individuals de què disposa el local: aigua, electricitat, gas, telèfon, etc.

3. La part demandada no ha abonat la renda corresponent als mesos de ............ de l’any ........., de manera que l'import degut fins al mes ................. de ............ és de .......... euros.

A més, tampoc ha satisfet els rebuts de l’aigua i llum corresponents als mesos de ............... i que ascendeixen a la quantitat de ........... euros. Tot això sens perjudici de reclamar la resta de les rendes i subministres que es vagin meritant.

Adjunto, com a document número ....., el rebut de la renda corresponent al mes de .........., i, com a document número ....., el rebut de la renda del mes de ............ .

4. De conformitat amb la llei procedimental vigent, escau l'enervació en el cas que el llogater aboni o consigni judicialment la quantitat total reclamada, més les que es produeixin fins a la data de tal consignació.

(*En cas que no escaigui l’enervació, feu constar la seva causa.)*

5. Han sigut nombrosos els intents extrajudicials que ha efectuat la part actora per obtenir el pagament d'aquestes quantitats, sense que fins avui s'hagi obtingut cap resultat.

En aquest sentit, adjunto, com a document número ....., el burofax certificat amb avís de rebuda de data .......... .

6. Quant a la quantia del procediment de desnonament, en el moment present la renda anual ascendeix a ................ euros, de conformitat amb la regla 2 de l'article 252 de la LEC.

(*Si les accions acumulades són la de desnonament per falta de pagament o per expiració legal o contractual del termini, i la de reclamació de rendes o quantitats degudes, la quantia de la demanda està determinada per l'acció de més valor.)*

7. Als efectes assenyalats a l'apartat 3 de l'article 549 de la LEC, ens interessa que es procedeixi per via d'execució al llançament i al desallotjament de l'immoble arrendat, en la data i hora que fixi el Jutjat i, subsidiàriament, en un termini màxim de 15 dies des de la finalització del període voluntari de desallotjament.

Als fets anteriors els són d'aplicació els fonaments de dret següents.

**FONAMENTS DE DRET**

**1. Competència territorial**. Segons el que disposa l'apartat 7è de l'article 52 de la LEC, ha de conèixer de la present demanda el Jutjat de Primera Instància de ..................... que per torn de repartiment correspongui, en radicar la finca en aquest partit judicial.

**2. Capacitat processal**. Són capaces ambdues parts, de conformitat amb el que preveuen els articles 6.1.1r i 7.1 de la Llei d'enjudiciament civil.

**3. Postulació i defensa**. Aquesta part compareix representada per mitjà d’un procurador/a i assistida per lletrat/a, tots dos en exercici, representació que queda documentada segons la designació aportada com a document núm. ....., donant compliment als articles 23 i 31 de la Llei d'enjudiciament civil.

**4. Legitimació**. Té la legitimació activa el meu representat/da, de conformitat amb el que estableix l'article 10 de la llei processal esmentada, en ser propietari/ària del local llogat.

Correspon a la part demandada la passiva per la seva condició de part arrendatària i deutora de les mensualitats esmentades.

**5. Procediment**. L'acció s'ha de tramitar d'acord amb les normes del judici verbal que contenen els articles 437 i següents de la Llei d'enjudiciament civil, i d'acord amb el que disposa l'article 437.4, regla 3a, que permet l'acumulació per les vies del judici verbal de l'acció de resolució del contracte per falta de pagament de les rendes degudes i la reclamació d'aquestes quantitats.

Igualment, l'article 220 de la LEC permet, en supòsits en què l'acció de desnonament, ja sigui per falta de pagament o per expiració del termini, s’acumuli a la de reclamació de rendes degudes, sol·licitar mitjançant demanda la condemna a les rendes futures o de tramitació, és a dir, aquelles que es meritin des de l'última mensualitat consignada en demanda, fins que es posi la finca a disposició de l'arrendador.

**6. Acció que s'exercita**. L'acció de resolució de l'arrendament és la de l'article 27.2.*a* de la Llei d'arrendaments urbans, que faculta l'arrendador per a resoldre de ple dret el contracte per falta de pagament de la renda.

L'acció de l'article 27.1 de la Llei d'arrendaments urbans disposa que l'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte dona dret a la part que ha complert les seves a exigir el compliment de l'obligació.

Pel que fa a les quantitats degudes, s'invoca com a aplicable el mateix contracte d'arrendament, el qual obliga la part arrendatària a abonar la renda d'acord amb l'import pactat més l'IVA corresponent.

**7.** La quantia d'aquesta demanda es fixa, d'acord amb el que disposa l’article 252.2 de la LEC, en la suma de .................... euros.

**8. Fonaments juridicomaterials**

**A)** Respecte de l'acció de desnonament exercida, correspon aplicar els preceptes següents:

El meu patrocinat/da està facultat/da per a instar la resolució contractual en virtut del que disposa l'article 27.2.*a* de la Llei d'arrendaments urbans, que expressa:

"2. A més, l'arrendador pot resoldre de ple dret el contracte per les causes següents:

La falta de pagament de la renda o, si s’escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui a l'arrendatari.”

Es tracta d’una possibilitat ja preestablerta amb anterioritat a l'article 1569.2 del Codi Civil, que amb un contingut similar disposa:

"L'arrendador pot desnonar judicialment l'arrendatari per alguna de les causes següents: [...]

2) Manca de pagament del preu convingut.”

**B)** Sobre la manca de pagament:

1. S’exercita pretensió resolutòria de l'arrendament fundada en la manca de pagament de les rendes, com a justa prestació per al gaudi del local l'ús del qual se li confereix en virtut de l'arrendament (art. 1.543, 1.554.1r i 1.555.1r CC). L'impagament de l’arrendament autoritza l'arrendador a promoure el desnonament o pretensió recuperatòria de l'arrendador, propietari, usufructuari, o un altre posseïdor, de la finca, rústica o urbana, donada en arrendament —ordinari o financer— o parceria, un cop resolt per incompliment en pronunciament judicial constitutiu (art. 250.1.1r LEC).

L'incompliment per qualsevol de les parts de les obligacions resultants del contracte dona dret a la part que ha complert les seves a exigir el compliment de l'obligació o a promoure la resolució del contracte, d'acord amb el que disposa l'article 1124 CC.

Així mateix, l'article 35 en relació amb l'article 27.2, lletra a), de la LAU 1994 autoritza a resoldre de ple dret el contracte d'arrendament d'un immoble dedicat a ús distint del d’habitatge per la falta de pagament de la renda o, si s'escau, de qualsevol de les quantitats el pagament de les quals hagi assumit o correspongui a la part arrendatària.

2. Sobre l'impagament de rendes vençudes. De l’article 1555.1r CC resulta que la part arrendatària està obligada a pagar el preu de l'arrendament en els termes convinguts.

3. L'article 220 LEC preveia les condemnes a futur en el cas del pagament d'interessos o de prestacions periòdiques, quan la sentència incloïa una condemna a satisfer els interessos o prestacions que esdevinguessin amb posterioritat al moment en què es dictés la resolució.

El nou apartat 2 de l’article esmentat, en els casos de reclamacions de rendes periòdiques, quan l'acció de reclamació s'acumula a l'acció de desnonament, permet que, reclamant-ho expressament, la sentència inclogui la condemna a satisfer també les rendes degudes que es meritin amb posterioritat a la presentació de la demanda fins al lliurament de la possessió efectiva de la finca.

La base per calcular les rendes futures es fixa per a aquest pronunciament en l'import de l'última mensualitat reclamada en presentar la demanda.

4. Sobre la mora: en haver incomplert la part arrendatària la part que li incumbia en el contracte, aquesta es constitueix en mora segons es desprèn dels articles 1100, 1101, 1108 i 1124 del CC, segons els quals, si no hi ha un pacte contractual específic, suposa la meritació d'interessos al tipus legal de diners des de la reclamació de pagament de rendes degudes al deutor demandat, per la interposició de la demanda.

I d'acord amb l'article 576 LEC, ha d'abonar, a més, els interessos legals.

C) Respecte a l’enervació de l'acció, si té aquesta facultat la part arrendatària complint el requisit de procedibilitat expressat en l'article 439.3 de la Llei d'enjudiciament civil.

**9. Costes.** Han de ser imposades a la part demandada, d'acord amb l'article 394.1 de la Llei d'enjudiciament civil, en virtut del principi objectiu de venciment, inclusivament en el cas que l’acció sigui enervada.

Per tot el que s’ha exposat,

**DEMANO AL JUTJAT**: Que tingui per presentat aquest escrit i documents adjunts i les seves còpies i els admeti; que em tingui a mi per part en la representació indicada; que tingui per promoguda una **acció de resolució del contracte d'arrendament per falta de pagament de la renda deguda** contra ................................ amb domicili al carrer ..............., número ....., de .............., i el consegüent desallotjament per resolució del contracte principal; que acordi el trasllat de les còpies i assenyali dia i hora per a la celebració de la vista, amb citació de la part demandada en el domicili expressat, en la forma i el termini legalment establerts, i l’adverteixi que, en cas que no assisteixi a la celebració de la vista, se la declararà en rebel·lia; que dicti sentència que declari procedent la resolució del contracte d'arrendament per falta de pagament de les rendes, i, conseqüentment, decreti el desnonament i adverteixi la part demandada del llançament; així mateix, que declari que la part demandada deu a l’actora la quantitat de ............. euros, més els interessos de les rendes vençudes, i que la condemni al seu pagament i al de les rendes no ateses, les que es meritin durant la tramitació del present plet i les despeses de subministraments a les quals estan obligats, i tot això amb imposició de totes les costes causades.

**ALTRESSÍS**

**1. EXPOSO**: Que la part arrendatària sí que disposa de la facultat d'enervar la present acció, de conformitat amb el que disposa l'article 439.3 de la Llei d'enjudiciament civil en relació amb el que disposa l'article 22.4 del text legal esmentat.

**DEMANO AL JUTJAT**: Que tingui per feta la manifestació anterior, fent les prevencions legals corresponents.

**2. EXPOSO**: Que, a l'empara del que preveu l'article 440.3 LEC, en la redacció que en fa la Llei 37/2011, de 10 d'octubre, sol·licito que en la interlocutòria d'admissió de la demanda es fixi la data en què tindrà lloc el llançament, per tal que, celebrada la vista i dictada la sentència, en cas que aquesta sigui condemnatòria, no es produeixin retards en l'execució, i la part demandada tingui coneixement, amb la presentació de la demanda i la seva admissió per l'òrgan judicial, de la data en què es procedirà a l'execució forçosa de la sentència, en cas que no l’abandoni voluntàriament amb lliurament de claus a la part actora o el seu dipòsit al Jutjat després del dictat de la sentència. Així mateix, sol·licito que en aquest acte es fixi que si la part demandada no atén el requeriment de desallotjament de l'immoble sense formular oposició ni pagar la quantitat que es reclami, el secretari judicial ho ha de fer constar i ha de dictar un decret que doni per acabat el procediment respecte del desnonament, que citi la part per a rebre la notificació de la sentència el sisè dia hàbil següent a comptar de l'assenyalat per a la vista, i l’adverteixi que, en cas que la sentència sigui condemnatòria i no s’hi recorri en contra, es procedirà al llançament en la data fixada sense necessitat de notificació posterior.

**DEMANO AL JUTJAT**: Que tingui per efectuada la petició anterior i efectuï els requeriments, les advertències i les citacions necessàries per al seu correcte compliment.

**3. EXPOSO**: Que sol·licito expressament, per al cas que el Jutjat dicti sentència estimatòria de la nostra pretensió resolutòria del contracte, que **executi la sentència sense necessitat de petició ulterior**, i procedeixi al llançament de la part demandada en la data i hora que fixi el Jutjat, als efectes assenyalats en l'apartat 3 de l'article 549 i sense que calgui termini d'espera per materialitzar el llançament, de conformitat amb el que disposa l'apartat 4 del precepte indicat.

**DEMANO DE NOU AL JUTJAT**: Que tingui per sol·licitada l'execució del desnonament en cas que el Jutjat dicti sentència estimatòria de la nostra pretensió resolutòria.

**4. EXPOSO**: Que, en compliment del que disposa l’article 703.1 de la LEC, demano que també es requereixi a la part demandada perquè retiri de la finca, abans de lliurar-la i desallotjar-la, tots els béns mobles i estris que hi hagi, i que tots els béns i estris que no es retirin siguin considerats béns abandonats a tots els efectes, tal com preveu el precepte esmentat.

**DEMANO AL JUTJAT**: Que tingui per feta la manifestació anterior.

**5. EXPOSO (rendes futures):** Que, en ser la renda que ha d’abonar la part arrendatària una prestació periòdica, a l’empara del que disposa l’article 220 de la LEC, reclamo en el present procediment, a més de les quantitats degudes fins a la data, les rendes meritades amb posterioritat a la presentació d’aquesta demanda fins al lliurament de la possessió efectiva de la finca, i que es prengui com a base de la liquidació de les rendes futures l’import de l’última mensualitat reclamada.

**DEMANO AL JUTJAT**: Que tingui per feta la manifestació anterior.

**6. EXPOSO**: Que, a l'empara de l'article 231 LEC, aquesta part manifesta la seva voluntat de corregir qualsevol defecte de caràcter processal en què pugui incórrer.

**DEMANO AL JUTJAT**: Que tingui per feta la manifestació anterior.

..............., ....... de/d’................. de ..............

(*signatura*) (*signatura*)

Advocat/da Procurador/a

*Nota: l’autor ha cedit els drets d’aquest model per tal que, de forma gratuïta, una tercera persona el pugui descarregar, copiar, modificar i utilitzar sense mencionar l’autoria ni la font, tant amb caràcter professional com amb caràcter no comercial, sense limitació temporal ni territorial. No n’és permesa la traducció,* *atès que es tracta d’un model creat per al foment del català a l’àmbit del dret.*29E5MV94