**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE SEVILLA**

Don  Benito Gil, Procurador de los Tribunales, y de Don Marcelino Pérez , según acredito con la copia de escritura de poder otorgada al efecto que acompaño, ante el Juzgado comparezco bajo la dirección letrada de Dña. Cristina Fez y como mejor proceda en Derecho,

**DIGO**:

Por medio del presente escrito formulo **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL, ACUMULANDO ACCIÓN DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO** Y RECLAMACIÓN DE 6.666 € -euros (seis mil seiscientos sesenta y seis euros), A QUE ASCIENDEN LAS RENTAS en el momento de interposición de la presente Demanda Y DE LAS QUE SE DEVENGUEN DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PROCEDIMIENTO HASTA EL COMPLETO DESALOJO DE LA FINCA sita en la Plaza Nueva, nº4, 1ºA, Sevilla, contra D.Fernando López y Beatriz Muñoz, mayores de edad, vecinos de Sevilla, con domicilio en la en la Plaza Nueva, nº4, 1ºA, de Sevilla; y contra Jorger Pérez Roy, con domicilio solidariamente y en su condición de fiador del referido contrato de arrendamiento.

En base a los siguientes,

**HECHOS**

**PRIMERO**.- Que mi representado es legítimo propietario de la vivienda/local situado en la Plaza Nueva, nº4, 1ºA, de Sevilla.

**SEGUNDO**.- Que con fecha 5 de marzo de 2020, se celebró Contrato de Arrendamiento de la referida vivienda con el **demanda**do, interviniendo como avalista del anterior D. Jorge Pérez. Acompañamos como Documento número UNO el contrato de Arrendamiento referido.

**TERCERO**.- De conformidad con lo dispuesto en el contrato, la renta mensual se pactó en 20.000 € anuales (veinte mil euros), pagaderos en mensualidades anticipadas en los cinco primeros días de cada mes, mediante ingreso en la cuenta del arrendador número ES 34000 2341 2132 9701.

**CUARTO**.- En la actualidad el **demanda**do adeuda las siguientes cantidades:

Mensualidades: 4

Por tanto adeuda en la actualidad la cantidad de 6.666 €, sin perjuicio de las cantidades que se devenguen durante la tramitación del presente procedimiento.

**QUINTO**- Con anterioridad a la interposición de esta **demanda** se ha intentado de un modo extrajudicial y amistoso el cobro de lo debido, reclamando mediante burofax el pago de las cantidades adeudas, si bien hasta la actualidad, no hemos tenido contestación del **demanda**do.

Adjuntamos como documento número DOS los burofaxes remitidos al **demanda**do.

No podrá por tanto el **demanda**do enervar la acción de **desahucio**.

Del mismo modo se ha requerido el pago a D. Jorge Pérez en su calidad de avalista, de conformidad con el [artículo 437](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/437) apartado 4 de la [LEC](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688), quien ha hecho caso omiso de estos requerimientos. Adjuntamos como documento TRES copia de los referidos burofaxes.

**SEXTO**​.-Por todo lo expuesto, por medio de la presente demanda, se ejercita de forma acumulada la acción de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago de las referidas cantidades, debiendo ello conllevar la condena de la demandada al desalojo de la vivienda, dejándolo libre de enseres y moradores y a disposición de su propietario en el término que legalmente se le conceda, y la reclamación de las cantidades adeudadas por tal concepto, interesando se declare que dichos codemandados adeudan a mi mandante la cantidad de 6.666.-euros, en concepto de rentas, y demás cantidades asimiladas, y se condene solidariamente a los mismos al pago de dicha cantidad.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I**.- CAPACIDAD DE LAS PARTES: La ostentan tanto la **demanda**nte como los **demanda**dos en virtud de lo establecido en los artículos [6](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/6) y [7](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/7) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688) por ser titulares del contrato y la ostenta D. Jorge Pérez en su calidad de avalista de conformidad con lo dispuesto en [artículo 437](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/437) apartado 4 de la [LEC](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688).

**II**.- COMPETENCIA: Tiene la competencia objetiva y funcional el Juzgado de Primera Instancia, que por turno de reparto corresponda y territorial, por hallarse el inmueble objeto de esta litis en la localidad de este Juzgado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 7º del [artículo 52.1](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/52.1.7) de la [LEC](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688).

**III**.- POSTULACIÓN Y DEFENSA: De conformidad con los artículos [23](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/23) y [31](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/31) de la [L.E.C.](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688) comparece esta parte representada por procurador y asistida por letrado.

**IV**.- PROCEDIMIENTO: Corresponden los trámites del juicio del Juicio Verbal, conforme al [artículo 250](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/250) [apartado 1](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/250.1) de la [LEC](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688).

**V**.- ACUMULACIÓN DE ACCIONES: En el presente procedimiento de conformidad con el [artículo 437 apartado 4 regla 3ª](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/437.4.3), se ejercitan las acciones de resolución de contrato acción de RESOLUCIÓN DEL CONTRATO y RECLAMACIÓN RENTAS, en base al artículo de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688), que otorga esta facultad en el juicio verbal, cuando se trate de juicios de **desahucio** de finca por falta de pago, con independencia de la cantidad que se reclame.

**VI**.- DOMICILIO: Debe ser considerado el del local arrendado, tal y como expresamente dispone el [artículo 155.3, párrafo segundo](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/155.3) de la [LEC](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688).

**VII**.- CUANTÍA DE LA **DEMANDA**: La cuantía es de 6.666 € (seis mil seiscientos sesenta y seis euros.

B) Jurídico materiales

I) El [artículo 1091](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/127560/node/1091) del [Código Civil](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/127560), dispone: “*Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos*”. Obligación también especificada legalmente en el [artículo 1.551.1](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/127560/node/1551.1).

Deberá ser impuesto a la parte **demanda**da el interés legal del dinero desde la interposición de la **demanda**, al haber incurrido en mora el **demanda**do a tenor de lo dispuesto en el [art. 1.100](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/127560/node/1100) en relación con el [art. 1.108](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/127560/node/1108), ambos del [Código Civil](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/127560). Desde que fuere dictada sentencia, corresponderá también la aplicación del interés legal incrementado en dos puntos hasta el completo pago de la deuda.

II) Enervación de la acción: En el presente caso, de acuerdo con el [art. 22.4 párrafo 1º](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/22.4) [LEC](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688) es viable la enervación de la acción de **desahucio**,si el arrendatario, antes de la celebración de la vista, paga a mi representado o pone a su disposición en la cuenta del Juzgado o notarialmente, el importe de las cantidades que aquí se reclaman, y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del **desahucio**.

III) Se reclama la condena de rentas futuras en base al [art. 220](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/220) de la [LEC](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688), que dispone:

“*…En los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de****desahucio****por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, y el****demanda****nte lo hubiere interesado expresamente en su escrito de****demanda****, la sentencia incluirá la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la****demanda****hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la****demanda***”.

**VIII. En cuanto a la ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN.-**

En cuanto a la ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN: ​Mi mandante requirió de pago a D. Teodoro Gil mediante carta que le fue remitida por correo certificado con acuse de recibo y que fue recibida por el demandado en fecha 18 de Junio de 2019; se adjunta como DOCUMENTO NÚMERO CINCO Y SEIS dicha carta y el firmado acuse de recibo, ello sin perjuicio de remitirse, en su caso, a los archivos del departamento oportuno de correos, por lo que se indica que D. Teodoro NO PODRÁ ENERVAR LA ACCIÓN, conforme a lo establecido en el artículo 22.4 LEC, en relación con el artículo 439.3 LEC.

No concurren en el presente caso las circunstancias que el mismo artículo dispone deben concurrir para que el arrendatario pueda hacer uso de la facultad de enervar la acción de desahucio, y tales circunstancias son que se haya enervado anteriormente la acción, o que se le haya requerido de pago fehacientemente con treinta días de antelación a la presentación de la demanda.

**IX**.- COSTAS: Serán impuestas a la parte **demanda**da, conforme al [art. 394.1](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688/node/394.1) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](http://app--vlex--com.upo.debiblio.com/#vid/126688), en virtud del principio objetivo de vencimiento.

Por todo ello,

**SUPLICO AL JUZGADO**: Que teniendo por presentado el presente escrito, con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirla, teniéndome por parte en la representación indicada y por formulada **DEMANDA** DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL DE **DESAHUCIO** POR IMPAGO DE RENTAS Y RECLAMACIÓN DE RENTAS y, tras los trámites legales oportunos, se acuerde el traslado de copias a la parte **demanda**da, señalándose días y horas para la celebración de la eventual vista.

Tras la tramitación legal oportuna, se dicte sentencia con los siguientes pronunciamientos:

**Primero**: Se declare resuelto el contrato de arrendamiento celebrado el 5 de marzo de 2020 por incumplimiento en el pago de las rentas pactadas.

**Segundo**: Condene al **demanda**do a dejar libre y expedita la mencionada finca a disposición del actor, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en plazo legal.

**Tercero**: Se condene a D. Jorge Pérez como avalista y administrador único al pago de la cantidad de 6.666 € correspondientes a rentas  impagadas, junto con los intereses de demora devengados desde la interposición de la presente **demanda** hasta la fecha de la sentencia.

**Cuarto**: Se impongan  las costas del presente procedimiento a la parte demandada.

**PRIMER OTROSI DIGO**​: Tal y como se ha hecho constar en el cuerpo de la presente demanda, a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 439.3 de la LEC, se hace constatación expresa de que el arrendatario, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 22.4 del mismo texto legal, no tiene DERECHO A ENERVAR la presente acción de Desahucio.

**SUPLICO AL JUZGADO**​, tenga por hecha la anterior manifestación, y en consecuencia acuerde lo procedente en derecho.

**SEGUNDO OTROSI DIGO.-** De conformidad con lo establecido en el Artículo 437.3 de la LEC se interesa desde este preciso momento la EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA, para proceder al lanzamiento en el día y hora señalados en la propia sentencia o en la fecha que se fije por el Secretario Judicial al ordenar la realización del requerimiento al demandado, a los efectos señalados en el artículo 549.3 de la LEC.

**SUPLICO AL JUZGADO.-** Que se haga así constar en el requerimiento a efectuar al demandado a los efectos oportunos, teniendo por interesada la EJECUCIÓN DEL LANZAMIENTO.

**TERCER OTROSI DIGO.-** De conformidad con lo establecido en el Artículo 437.3 de la LEC se interesa desde este preciso momento la EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA en la fecha y hora que se fije por el secretario judicial a los efectos señalados en el artículo 549.3 de la LEC, procediendo el Secretario Judicial a fijar en el Requerimiento a efectuar al demandado el día y la hora para que tenga lugar el lanzamiento, que deberá producirse antes de un mes de la fecha señalada para la vista.

**SUPLICO AL JUZGADO.-** Que se haga así constar en el requerimiento a efectuar al demandado a los efectos oportunos, teniendo por interesada la ejecución del lanzamiento.  
.  
**CUARTO OTROSI DIGO.-** En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 703.1 de la LEC, debe requerirse al demandado para que retire de la finca arrendada cuantos bienes muebles y enseres de su propiedad existan en la misma, antes de la entrega y desalojo, considerándose en caso contrario como bienes abandonados, a todos los efectos.

**SUPLICO AL JUZGADO.-** Que incluya en el requerimiento dicha petición a los efectos oportunos

**QUINTO OTROSI DIGO.-** Que precisando para otros usos la copia de la escritura de poder que se acompaña, procede y

**SUPLICO AL JUZGADO**​, acuerde su desglose y devolución una vez quede debida constancia de la misma en autos.

**SUPLICO AL JUZGADO**: Tenga por hecha la anterior manifestación.

Es Justicia que para principal y otrosíes se solicita en…………., a .... de ........ de ...........