**Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Reus**

Avenida Marià Fortuny, 73 - Reus - C.P.: 43204

TEL.: 977929042

FAX: 977929052

EMAIL:instancia2.reus@xij.gencat.cat

N.I.G.: 4312342120228071838

**Juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) XXX/2022 -F**

Parte demandante/ejecutante: xxx

Procurador/a: xxxx

Abogado/a: xxx

Parte demandada/ejecutada: xxx

**DECRETO**

**Letrada de la Administración de Justicia que lo dicta: XXX**

**Lugar:** Reus

**Fecha: XXX**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.** El/La Procurador/a xxx, en nombre y representación de xxxx, ha presentado demanda de juicio verbal contra xxxx, sobre desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas y reclamación de las rentas debidas.

**Segundo.** La parte demandante indica que la cuantía de la demanda es de xxxx €

que corresponde a la acción de mayor valor que es la de desahucio, por aplicación del

art. 252 regla 2ª párrafo 3º LEC.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero.** Examinada la anterior demanda, estimo, a la vista de los datos y documentos

aportados que la parte demandante reúne los requisitos de capacidad, representación y

postulación procesal necesarios para comparecer en juicio, conforme a lo determinado

en los artículos 6, 7, 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC).

**Segundo.** Asimismo, vistas las pretensiones formuladas en la demanda, este Órgano

judicial tiene jurisdicción y competencia objetiva para conocer de las mismas, según los

artículos 36 y 45 de la misma ley procesal.

**Tercero.** Este Órgano resulta competente territorialmente por aplicación del número 7

del artículo 52.1 LEC, a cuyo tenor en los juicios de desahucio es competente el tribunal

del lugar en que radique la finca.

**Cuarto.** La parte demandante, cumpliendo lo ordenado en el artículo 253.2 LEC, ha

señalado que la cuantía de la demanda es xxxx €.

**Quinto.** Por lo que respecta a la clase de juicio, corresponde tramitar la demanda por

las reglas del juicio verbal, conforme a lo determinado en el art. 250.1.1º LEC.

En relación con la acumulación de acciones, el art. 437.4.3ª de la misma ley permite en

los juicios verbales la acumulación de las acciones en reclamación de las rentas o de

las cantidades análogas vencidas y no pagadas, cuando se trate de juicios de

desahucio de finca por falta de pago o por expiración legal o contractual del plazo, con

independencia de la cantidad que se reclame. Asimismo, también permite acumular las

acciones ejercitadas contra el fiador o avalista solidario previo requerimiento de pago no

satisfecho. Por lo que se deben tramitar ambas acciones en el mismo juicio verbal.

**Sexto.** El artículo 440.3 LEC indica que, previamente a la vista que se señale, se debe

requerir a la parte demandada a los fines que indica, con el apercibimiento que, de no

realizar ninguna de las actuaciones indicadas, de proceder a su inmediato lanzamiento,

sin necesidad de notificación posterior; y que su falta de oposición al requerimiento

supone la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de

arrendamiento que le vincula con la parte arrendataria.

Asimismo, y para el caso de que la parte demandada formule oposición, se debe

celebrar la vista regulada en la ley para los juicios verbales, con citación de las partes

litigantes y, en su caso, de los testigos con la antelación y prevenciones legales

previstas.

**Séptimo.** Conforme al artículo 437.3 LEC, la parte demandante puede interesar en la

demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora

que se fije por el órgano judicial a los efectos señalados en el artículo 549.3 LEC; es

decir, que la solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio es suficiente para la

ejecución directa de la sentencia condenatoria o del decreto que ponga fin al

procedimiento si no hay oposición al requerimiento.

Por tanto, en esta resolución se debe fijar el día y la hora para que tenga lugar, en su

caso, el lanzamiento, que debe producirse de forma inmediata cuando la parte

demandada no se oponga, sin necesidad de ningún otro trámite

**Octavo**. Conforme al art. 437.3 LEC, la parte demandante puede interesar en la

demanda que se tenga por solicitada la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora

que se fije por el juzgado a los efectos señalados en el art. 549.3 LEC; es decir, que la

solicitud de su ejecución en la demanda de desahucio sea suficiente para la ejecución

directa de la sentencia sin necesidad de ningún otro trámite para proceder al

lanzamiento en el día y hora que se señale, ya que el plazo de espera legal a que se

refiere el art. 549 no es de aplicación en la ejecución de resoluciones de condena de

desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, o por expiración legal o

contractual del plazo.

Por tanto, tengo por solicitada la ejecución del lanzamiento conforme a lo establecido en

el art. 549.3 LEC.

**PARTE DISPOSITIVA**

Admito a trámite la demanda de desahucio por falta de pago y reclamación de las rentas

debidas de la finca urbana sita en **calle xxxxxxxxxxxx**, presentada por el/la

Procurador/a xxx, en nombre y representación de xxxx contra xxxx, que se sustanciará por las reglas del juicio verbal. Y tengo al/a la referido/a Procurador/a como

comparecido y parte en la representación que acredita.

Requiero a la parte demandada para que en el plazo de **DIEZ** días:

- Desaloje el inmueble o pague a la parte demandante o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquél en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador. La parte demandante manifiesta que no cabe enervación.

- Se oponga y alegue sucintamente las razones por las que, a su entender, no debe, en

todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de

la enervación.

La oposición debe efectuarla por medio de procurador legalmente habilitado para actuar

en este tribunal y con asistencia de abogado (arts. 23 y 31 LEC) y, que si carece de

medios suficientes para designar abogado y/o procurador, puede solicitar el

reconocimiento del derecho a la asistencia jurídica gratuita o la designación de abogado

y procurador de oficio dentro de los **TRES** días siguientes al del requerimiento, sin

perjuicio de satisfacer los honorarios y derechos si se le deniega el derecho a la

asistencia jurídica gratuita.

Si esta solicitud la realiza en un momento posterior, la falta de designación de abogado

y procurador por los colegios profesionales no suspenderá el curso del procedimiento,

salvo en los supuestos del art. 16 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia

Jurídica Gratuita.

- Advierto a la parte demandada que:

– si no atiende al requerimiento de pago o no comparece para oponerse o allanarse, se dará por terminado el juicio de desahucio y se procederá a su lanzamiento; por lo que le requiero, en dicho supuesto, para que antes de esa fecha retire del inmueble los objetos de su propiedad que no hayan de entregarse a la parte demandante, ya que, si no los retira, se consideraran bienes abandonados a todos los efectos.

– y si atiende al requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclama, se dará por terminado el procedimiento, se dejará sin efecto la diligencia de lanzamiento, a no ser que la parte demandante interese su mantenimiento para que se levante acta sobre el estado en que se encuentre la finca, y se podrá instar el despacho de la ejecución en cuanto a las cantidades reclamadas, en su caso.

– y que la falta de oposición al requerimiento supone la prestación de su consentimiento a la resolución del contrato de arrendamiento que le vincula con la parte arrendataria.

Para el supuesto de que la parte demandada no se oponga, señalo para la práctica del

**lanzamiento el día poner fecha y hora.**

De darse dicho supuesto, quien ocupe el inmueble, antes de la fecha indicada, debe

retirar las cosas que sean de su propiedad, ya que, de no retirarlas, serán consideradas

como cosas abandonadas a todos los efectos.

- Para el supuesto de que la parte demandada se oponga, señalo para la celebración de

la vista del art. 440.1 LEC, el **día poner fecha y hora**. El acto tendrá lugar en

la **Sala de Vistes xx Planta 0** (Reus).

Cítese a las partes para dicho acto; a la parte demandante, a través de su

representación en autos y a la parte demandada, mediante la correspondiente cédula

de citación que contiene también el requerimiento. Para realizar esta citación y el

requerimiento, salvo que las partes hayan señalado en el contrato de arrendamiento un

domicilio concreto en el que llevar a cabo los actos de comunicación, éste es, a todos

los efectos, el de la vivienda o local arrendado y, aunque no se encuentre allí la parte

demandada, se harán mediante entrega a cualquier empleado, familiar o persona con

la que conviva, mayor de 14 años, que se encuentre en el lugar, o al conserje de la

finca, si lo hay. Y, si ello no es posible, se fijará la cédula en el tablón de anuncios de la

Oficina judicial, conforme al art. 164 LEC.

En las citaciones de las partes se consignarán las siguientes advertencias y

apercibimientos:

1ª) A la parte demandante:

- si no asiste a la vista y la parte demandada no alega interés legítimo en la

continuación del proceso, se le tendrá por desistido de la demanda, se le impondrán las

costas y se le condenará a indemnizar a la parte demandada que haya comparecido, si

lo solicita y acredita, los daños y perjuicios sufridos (art. 442.1 LEC).

2ª) A la parte demandada:

- si no comparece a la vista se declarará el desahucio sin más trámites; y desde ahora

queda citado para recibir la notificación de la sentencia, el día sexto tras la vista,

(art.440.4 LEC).

3ª) A ambas partes:

- deben comparecer a la vista con las pruebas de las que intenten valerse (art. 440.1

LEC) si bien, sólo se le permitirá alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a

la procedencia de la enervación (art. 444.1 LEC) .

- si no asisten personalmente a la vista y la parte contraria propone y se admite como

prueba su declaración, podrán considerarse como admitidos los hechos del

interrogatorio en los que han intervenido personalmente y les son enteramente

perjudiciales (arts. 304 y 440 LEC).

- en el plazo de los **CINCO** días siguientes a la citación deben indicar a este Órgano

judicial las personas que, por no poder presentarlas, han de ser citadas judicialmente

para que asistan a la vista y declaren en calidad de partes, testigos, peritos o como

conocedores de los hechos sobre los que tendría que declarar usted. Deben facilitar los

datos y circunstancias de las personas que hay que citar, para llevar a efecto la citación

(art. 440.1 párrafo 4º LEC). En el mismo plazo de **CINCO** días, pueden pedir respuestas

escritas a cargo de personas jurídicas o entidades públicas, por los trámites

establecidos en el artículo 381 LEC.

- existe la posibilidad de recurrir a una negociación para intentar solucionar el conflicto,

incluido el recurso a una mediación, en cuyo caso deben indicar en la vista su decisión

al respecto y las razones de la misma (art. 440.1 LEC).

- deben comunicar a este Órgano cualquier cambio de domicilio que se produzca

durante la sustanciación de este proceso. Así como los cambios relativos a sus

números de teléfono, fax, dirección de correo electrónico o similares, siempre que estos

últimos estén siendo utilizados como instrumentos de comunicación con la Oficina

judicial (art. 155.5 LEC).

De conformidad con lo establecido en el art. 182.5 LEC, doy cuenta de este

señalamiento SSª antes de su notificación a las partes y posibles interesados

comparecidos en el procedimiento.

**Modo de impugnación**: recurso de **REPOSICIÓN** ante la Letrada de la Administración

de Justicia, mediante un escrito que se debe presentar en el plazo de **CINCO** días,

contados desde el siguiente al de la notificación, en el que se debe expresar la

infracción en que haya incurrido la resolución. Sin estos requisitos no se admitirá la

impugnación. La interposición del recurso no tendrá efectos suspensivos respecto de la

resolución recurrida (artículos 451 y 452 LEC).

Lo acuerdo y firmo.

La Letrada de la Administración de Justicia