

# DESAHUCIO POR IMPAGO DE RENTAS DE ARRENDAMIENTO

[www.casosreales.es](http://www.casosreales.es)  
[casosreales@difusionjuridica.es](mailto:casosreales@difusionjuridica.es)



## SUMARIO

- El Caso
  - *Supuesto de hecho*
  - *Objetivo. Cuestión planteada*
  - *La estrategia del abogado*
- El Procedimiento Judicial
  - *Partes*
  - *Peticiones realizadas*
  - *Argumentos*
  - *Normativa*
  - *Resolución Judicial*
- Jurisprudencia relacionada con el caso
- Documentos jurídicos
- Biblioteca
- Formulario: Demanda de juicio verbal por desahucio

## La estrategia. Solución propuesta

El abogado procede a demandar por impago de rentas y acumula las acciones de desahucio (solicitando que se dicte fecha y hora para el lanzamiento) y de reclamación de cantidad.

## EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

**Orden Jurisdiccional:** Civil

**Juzgado de inicio del procedimiento:** Juzgado de Primera Instancia de Barcelona

**Tipo de procedimiento:** Juicio Verbal siguiendo las observaciones del artículo 440.3 LEC para el juicio de desahucio.

**Fecha de inicio del procedimiento:** 01-07-2013

## EL CASO

### Supuesto de hecho

Barcelona, 01-07-2013

El caso versa sobre el impago de las últimas rentas de un inmueble destinado a vivienda. El propietario arrendador desea recuperar la posesión del mismo e insta una Demanda de juicio verbal solicitando el desahucio

por falta de pago de rentas, también reclama la cantidad que se le debe hasta el momento y solicita la que se le vaya debiendo mientras transcurre el proceso.

### Objetivo. Cuestión planteada

El cliente pretende que el desahucio se de lo más rápido posible, así como también desea que se le abone lo que se le debe.

### Partes

- Parte demandante:  
Propietarios arrendadores

- Parte demandada:

Arrendatarios

### Peticiones realizadas

- Parte demandante:

El demandante pretende que sus arrendatarios le paguen lo que deben y si no quiere recuperar la posesión del bien inmueble.

- Parte demandada:

Los demandados pretenden que no prospere la acción de desahucio y de reclamación de las deudas puesto el demandante a desatendido a su entender una serie de obligaciones de conservación del inmueble que les facultan para incumplir con el pago de las deudas. Así pues, vienen a reconvenir instando al arrendador a que solucione los desperfectos que afectan a la vivienda.

### Argumentos

El demandante basa sus peticiones en el impago acreditado de 3 rentas en el momento de presentar la Demanda. Además, amparado en el artículo 438.3.3º LEC procede también a

acumular al desahucio la reclamación de rentas vencidas y no pagadas. La cuantía la fija en la nulidad de renta que el artículo 251.9 LEC indica que será la cuantía en la acción de desahucio, descartando pues la cuantía de las 3 rentas debidas para la acción de reclamación de deuda pues así lo establece el art. 252.2 LEC.

La acción por impago de rentas se ejercita la acción resolutoria en virtud de los art. 1554 y ss del código civil. Y de lo indicado en el art. 250.1.1º LEC pues el impago de rentas autoriza a promover el desahucio y es que el art. 27 de la LAU de 1994 establece como causa resolutoria el impago de deudas.

La demandada se opone en virtud de una serie de deficiencias y carencias de la vivienda objeto del alquiler. Basa su petición indicando que los arrendadores tienen la “legítima” facultad de suspender el pago del precio hasta que el arrendador no satisfaga las carencias y por lo tanto el arrendador deje de incumplir también con sus deberes contractuales esenciales. Así pues solicita indemnización por daños y perjuicios como consecuencia del incumplimiento del propietario de sus deberes esenciales a razón de 2 mensualidades

por año, basándose en el art. 1556 CC. Indica que está oponiendo la *exceptio non adimplenti contractus* / excepción de contrato no cumplido y que por lo tanto esta puede ser alegada sin necesidad de formular reconvencción, por vía de excepción y no de acción (el problema surge al solicitar una indemnización, pues no se trata de una simple oposición, porque también existe acción de reclamación).

### Normas y artículos relacionados

- Artículo 250, 251, 252, 438 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- Artículo 1554 y 1556. Código Civil.

### Documental aportado

La parte demandante aporta los recibos impagados, así como las reclamaciones extrajudiciales presentadas para exigir el cobro de las mismas.

Por parte de la demandada se solicita dictamen pericial para que acredite los incumplimientos de conservación por parte del arrendador y se puede observar que dichos documentos no son útiles al no resultar esclarecedores.

## Prueba

La citada en documentación

## Resolución Judicial

**Fecha de la resolución judicial:** 02-04-2014

### Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:

El juzgado de primera instancia de Barcelona dictó Sentencia mediante la cual estimó íntegramente la Demanda. Por lo que declaró resultado el contrato de arrendamiento y por lo tanto condenó a los arrendatarios a dejar libre el inmueble bajo apercibimiento de lanzamiento. También condenó a los demandados a abonar a la parte actora las rentas vencidas y no satisfechas a fecha de la Sentencia y al pago también de las que se devenguen a lo largo del procedimiento y hasta que se produzca el desalojo, más los intereses que se devenguen. Todo ello con expresa imposición de costas a la demandada.

### Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:

El fundamento principal es que las pretensiones de la actora están recogidas en el art. 27 de la LAU de 1994 y en el art. 438.3 de la LEC. Secundariamente el tribunal destaca que a tenor del artículo 444 LEC “sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación” pues se trata de un procedimiento especial y sumario. La obligación de pago es independiente y autónoma de cualquier otra acción que pueda derivarse del contrato en favor del arrendador o del arrendatario. Por lo que, si bien, el arrendatario tiene derecho a exigir las reparaciones a través del procedimiento que corresponda no justifica el impago de la renta por este motivo y, por lo tanto, si no se enerva el desahucio, se deberá proceder al mis-

mo. Por lo que no cabe la excepción de contrato no cumplido.

También trata sobre la petición de indemnización de daños y perjuicios del demandado e indica que en los juicios verbales que deban finalizar mediante Sentencia sin efectos de cosa juzgada no se admitirá la reconvencción que entienda ejercitada.

## JURISPRUDENCIA

Tribunal Supremo, núm. 79/2015, de 27-02-2015. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 69483897**

Tribunal Supremo, núm. 673/2009, de 30-10-2009. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 1130206**

Tribunal Supremo, núm. 537/2011, de 11-07-2011. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 2309800**

## DOCUMENTOS JURÍDICOS

### Documentos jurídicos de este caso:

**Documentos disponibles en [www.casosreales.es](http://www.casosreales.es) N° de Caso: 8650**

1. Demanda
2. Contestación a la demanda
3. Sentencia
4. Solicitud de lanzamiento
5. Diligencia de ordenación indica que ya hay fecha de lanzamiento
6. Acta de comparecencia en la que el arrendatario entrega las llaves, sin proceder por tanto al lanzamiento
7. Diligencia en la que los demandados indican los bienes que se les pueden embargar a fin de satisfacer la to-

talidad de la deuda.

### • Formularios jurídicos relacionados con este caso

- Formulario demanda desahucio con acumulación de deudas.
- Formulario demanda desahucio exprés por impago de renta de un local comercial

## BIBLIOTECA

**Disponible en [www.casosreales.es](http://www.casosreales.es) N° de Caso: 8650**

### • Libros

- Análisis práctico del juicio de desahucio por falta de pago.

### • Artículos jurídicos

- El juicio de desahucio (noviembre 2016)¿Qué debe hacer un abogado que quiere dilatar la ejecución de una sentencia contencioso-administrativa? (Abril 2015)
- El nuevo proceso de desahucio (octubre 2014)
- Ley de agilización procesal y los desahucios por falta de pago (abril 2012)

### • Casos relacionados

- Desahucio de vivienda por falta de pago, y reclamación de rentas.
- Desahucio por falta de pago
- Desahucio por falta de pago. Resolución de contrato de arrendamiento y reclamación patrimonial.
- Ejecución de sentencia de desahucio. Lanzamiento. Recuperación de la posesión del bien inmueble.

**DEMANDA DE JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE RENTAS Y EN RECLAMACIÓN AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE .....**

DON ..... procurador de los tribunales y de ..... Según se acreditará mediante designa “apud acta” ante el Juzgado comparezco y como mejor en derecho proceda, **DIGO**:

Que por medio del presente escrito formulo demanda de **JUICIO VERBAL** contra ..... y ..... con domicilio en esta ciudad en la calle ..... solicitando el **DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE RENTAS Y EN RECLAMACIÓN** ..... (..... €) todo ello en base a los siguientes:

**HECHOS**

**PRIMERO.**- Mimandante ..... es arrendador de la vivienda sita en la calle ..... de ..... y los demandados ..... y ..... son los arrendatarios de esa finca, en virtud del contrato de arrendamiento de fecha ..... Que se adjunta como **documento n° 1**.

El mismo ostenta la titularidad sobre la vivienda mencionada en virtud de la escritura notarial de inventario y aceptación de herencia otorgada en fecha ..... ante el Notario del Ilustre Colegio de ....., la cual aportó como **documento n° 2**.

**SEGUNDO.**- El plazo inicial pactado en el contrato es de ..... año, con previsión expresa del derecho del arrendatario a la prórroga previstos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La renta mensual se fijó en ..... (.....€) siendo el precio anual del arrendamiento de ..... (.....€). Cada mensualidad, según la cláusula 5-c deviene pagadera dentro de los primeros 7 días de cada mes, y el arrendatario quedaba obligado al pago de cualquier gasto adicional que supusiera el pago mediante domiciliación bancaria; entre ellos, el gasto de devolución de recibos.

La finca arrendada se alquilaba exclusivamente para ser destinada a vivienda permanente del arrendatario. Además, el arrendatario, constanding en la cláusula 7 del contrato, declaraba recibir la finca a su entera satisfacción siendo conocedor pleno de su estado por haberla visitado con anterioridad a la firma. Finalmente es oportuno poner de manifiesto que en el contrato se fijó una fianza de ..... (.....€), la cual, sin embargo, nunca podrá justificar el retraso en el pago de la renta y demás gastos.

De forma paralela al contrato de arrendamiento, las partes suscribieron un documento de compromiso, que se adjunta a la presente, como **documento n° 3**, por el cual los arrendatarios aceptaban someter el contrato celebrado al Sistema de Cobertura de rentas arrendaticias de contratos de alquiler de vivienda, establecido por la Generalitat de Catalunya en el Decreto 54/2008 y en el Decreto 171/2008.

El Decreto 54/2008 prevé un sistema de cobertura llamado cccc que, según su artículo segundo, otorga al arrendador el derecho a percibir una cantidad equivalente a un máximo de seis meses de alquiler en el caso de instar un proceso judicial para la obtención de sentencia de desahucio por impago de la renta por parte del arrendatario; a su vez, establece como requisitos para poder acogerse a este sistema, que el contrato e arrendamiento no establezca una renta superior a 1.500 euros para viviendas sitas en la ciudad de Barcelona; que no se haya exigido una fianza superior a dos mensualidades de renta ni se haya establecido ninguna garantía adicional para la firma del contrato con la misma finalidad que cccc; y por último, haber depositado en el Institut de Català del Sòl (INCASOL) el

contrato de alquiler, el documento de compromiso de sumisión a cccc y el importe de la fianza. Todos los requisitos expuestos han quedado cumplidos por las partes. Se adjunta además, como **documento n° 4**, el formulario de INCASOL conforme que la fianza ha quedado ingresada por el Arrendador a favor del Institut Català del Sòl en la cuenta del depósito de fianzas de los contratos de alquiler de fincas urbanas.

**TERCERO.-** Recientemente el demandado ha incumplido con sus obligaciones dejando de pagar una serie de rentas, en relación a las cuales, mi mandante emitió los correspondientes recibos correctamente, pero ha visto devueltos todos ellos a la entidad bancaria con los correlativos gastos que ello conlleva.

Concretamente, de forma inicial constaban como impagadas las rentas de febrero, marzo, abril y mayo de ..... las cuales ascendían a un total de ..... (.....€) a razón de ..... euros correspondientes a los meses de febrero, marzo y abril, y de ..... euros correspondientes al mes de mayo (por aplicación de actualización del IPC y del IBI, según consta en la documentación aportada como **documento n° 5**).

#### **CUARTO.- De las reclamaciones extrajudiciales**

Una vez efectuadas varias reclamaciones extrajudiciales, y sin haber recibido respuesta, mi representado, a través de la Administración de Fincas ....., envió un Burofax a los demandados, reclamando fehacientemente la deuda apenas indicada, bajo apercibimiento de instar una demanda civil si no satisfacían la deuda.

Se adjunta como **documento n° 6** copia del Burofax remitida en fecha ..... junto con el email enviado por la Administración de Fincas a los demandados, en el que se les adjuntaba el contenido el burofax, ya que este no pudo ser entregado en su domicilio. En respuesta a éste, los aquí demandados satisficieron el pago de dos de las mensualidades adeudadas, en concreto, de febrero y marzo, **quedando impagadas, sin embargo, las rentas de abril y mayo, y habiendo vencido desde entonces la renta de junio**, hecho que reitera de nuevo la no observancia de las obligaciones contractuales.

En virtud de lo anterior, los demandados han incumplido con su carga primordial de todo arrendatario, cual es la de abonar el importe de las cantidades estipuladas en el contrato de arrendamiento, siendo la deuda por impago de las rentas, a fecha de la presente demanda, de ..... (.....€) según consta en la relación de recibos pendientes efectuada por ..... Que adjuntamos como **documento n° 7**.

**QUINTO.-** Se hace constar que el demandado puede en esta ocasión enervar el desahucio si en algún momento anterior al que se señale para la celebración del juicio paga al actor o pone a su disposición en los términos previstos la cantidad reclamada, sin que pueda haber lugar a otras enervaciones posteriores.

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes,

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **JURÍDICO PROCESALES**

**I.- JURISDICCIÓN.-** A la luz de los artículos 21.1. LOPJ y 36.1. LEC, la jurisdicción ordinaria es la única competente para el conocimiento de los juicios que se susciten en territorio español, entre españoles, entre extranjeros y entre españoles y extranjeros.

#### **II.- COMPETENCIA.-**

**Objetiva y funcional.** La competencia objetiva corresponde al Juzgado de Primera Instancia, según lo dispuesto

en los artículos 85.1. de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 45 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**Territorial.** Es competente el Juzgado de Primeras Instancia al que me dirijo en virtud de lo dispuesto en el artículo 52.1.7º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**III.- CLASE DE PROCESO.-** La acción debe tramitarse conforme a las normas de juicio verbal observándose las disposiciones contenidas en el artículo 440.3. LEC para el juicio de desahucio, después de la reforma introducida por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal a tenor de los expresamente prevenido en el artículo 250.1.1º LEC, al tener por objeto la pretensión recuperatoria de la posesión de la finca dada en arrendamiento con fundamento en el impago de rentas debidas por el arrendatario.

**IV.- ACUMULACIÓN DE ACCIONES.-** En atención a la previsión expresa del artículo 438.3.3º LEC, está legalmente admitida la acumulación objetiva de acciones en juicio verbal de las de desahucio por falta de pago y de reclamación de rentas o cantidades análogas vencidas u no pagadas.

**V.- CAPACIDAD.-** A la luz del artículo 6.1.1º LEC, demandante y demandado, personas físicas, tienen capacidad para ser parte titular de facultades y cargas del proceso, y asimismo, plena capacidad procesal, al ser mayores de edad, sin limitación de ejercicio válido de derechos civiles, así como para comparecer en juicio, pretendiendo el actor y siendo pretendido el demandado, en sus respectivos nombres y derechos, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7 LEC.

#### **VI.- LEGITIMACIÓN.-**

**Activa.** De conformidad con el artículo 10.1. LEC en relación con el artículo 250.1.1º LEC, corresponde la legitimación activa a mi mandante por ostentar la posición mediata de la finca a título de propietario y por haber celebrado contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda con el demandado, por lo que es titular del derecho a resolver el contrato por incumplimiento, obteniendo la recuperación de la posición inmediata, y a cobrar las rentas vencidas y no pagadas, a tenor de los artículos 1546 y 1569 del Código Civil, y del artículo 27.2 en relación con el artículo 35 de la **Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.**

**Pasiva.** Resultando de aplicación los mismos artículos citados en el punto precedente, la legitimación pasiva corresponde al demandado como arrendatario poseedor y deudor por impago de rentas pactadas, en virtud del artículo 1555.1º del Código Civil.

**VII.- POSTULACIÓN Y DEFENSA.-** Conforme a los artículos 23 y 32 LEC, se formula la presente demanda por medio de Procurador de los Tribunales con poder general para pleitos, bajo la dirección y firma de Letrado ejerciente colegiado.

**VIII.- CUANTÍA.-** Se hace constar que la cuantía de la demanda es de ..... (.....€) correspondiendo esta cantidad a la anualidad dela renta. La cantidad se fija como resultado de tener en cuenta la acción de mayor valor de las acumuladas como principales y derivadas del mismo título, de conformidad con el artículo 252.2 LEC, en este caso, entre la reclamación de las rentas adeudadas, cifrada según el artículo 251.1 LEC y la anualidad de la renta, que cifra la cuantía de la acción de desahucio, según el artículo 251.9 LEC.

### **JURÍDICO-MATERIALES**

**IX.- FONDO DEL ASUNTO.-** Sobre la obligación del pago de la renta, devienen de aplicación los artículos 1555.1 del Código Civil y 17 Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos, conforme al cual el arrendamiento está obligado al pago del precio del arrendamiento en los términos convenidos.

**I. Del impago de las rentas vencidas.** Se ejercita pretensión resolutoria del arrendamiento fundada en la falta de pago de las rentas, como justa prestación por el disfrute del inmueble cuyo uso se confiere al arrendatario en virtud de los artículos 1534, 1554, 1555 y 1556 del Código Civil. A tenor de lo dispuesto en artículo 250.1º LEC, el impago de la renta autoriza a promover el desahucio o pretensión recuperatoria del arrendador, dueño, usufructuario o a cualquier otra persona con derecho a poseer una finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento –ordinario o financiero– o aparcería, una vez resuelto por incumplimiento en procedimiento judicial constitutivo. Asimismo, en virtud del artículo 1124 del Código Civil, 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. En este mismo sentido, el artículo 27.2.a) de la LAU 29/1994 de 24 de Noviembre, prevé como causa resolutoria del contrato de arrendamiento la falta de pago de la renta, o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

**II. De las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda.** Resulta de aplicación el artículo 220.2º LEC que permite que en los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio y reclamándose expresamente, la sentencia incluya la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda, hasta la entrega de la posición efectiva de la finca. La base para calcular las rentas futuras se fija mediante el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda, con arreglo a lo expuesto en el ordinal tercero del presente escrito.

**X.- ENERVACIÓN DE LA ACCIÓN.** - Se ha dado cumplimiento en la demanda a la manifestación que debe efectuarse según el artículo 439.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual la demanda de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario debe admitirse cuando se ha cumplido por el arrendador con la obligación de indicar las circunstancias concurrentes que puedan permitir o no la enervación del desahucio. En el presente procedimiento concurren las circunstancias para la enervación de la acción de desahucio.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 440.3 de la citada Ley procesal, el Juzgado indicará en la citación para la vista la posibilidad de enervar el desahucio y sus términos. Asimismo, el artículo 22.4 LEC prevé la expresa imposición de costas en caso de enervación.

**XI.- DE LA MORA.** - Al haber incumplido el arrendatario sus obligaciones contractuales, se desprende de los artículos 1100, 1101, 1108 y 1124 CC, que a falta de pacto contractual específico, supone el devengo de intereses al tipo legal del dinero desde la intimación de pago de las rentas debidas al deudor demandado por la interposición de la demanda. Y conforme al artículo 576 LEC, tendrá que abonar los intereses legales por mora procesal desde el dictado de la sentencia condenatoria.

**XII.- SOLICITUD ANTICIPADA DE LANZAMIENTO.**- En aplicación de los artículos 437.3 in fine y 440.4 LEC, de haber de dictarse sentencia, esta parte interesa que se tenga la por solicitada a ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fijará por el Juzgado, antes de un mes desde la fecha señalada para la eventual vista.

**XIII.- COSTAS.**- Artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según el cual las costas de primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el Tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presenta serias dudas de hecho o de derecho. Por la cuantía del procedimiento es preceptiva la intervención de Abogado y Procurador, conforme dispone el artículo 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Asimismo, el artículo 22.4 LEC prevé la expresa imposición de costas en caso de enervación.

En virtud de lo expuesto,

**AL JUZGADO SOLICITO** que tenga por presentado este escrito de demanda de **JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y RECLAMACION DE RENTAS**, con los documentos acompañados y sus copias, se sirva admitirlos, de traslado a la parte demandada, y a tal fin:

1º. Se requiera al demandado para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble, bajo apercibimiento de su lanzamiento, y pague al actor la cantidad de ..... (.....€).

2º. Para el caso de que en dicho plazo no atienda el requerimiento ni comparezca ante este para oponerse o allanarse, se dé por terminado el procedimiento de desahucio y se dé traslado a esta parte para que pueda instar por mera solicitud el despacho de ejecución, habiéndose ya fiado la fecha de lanzamiento por el Juzgado en el requerimiento.

3º. Para el caso de que en dicho plazo atienda el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad reclamada, se dé por terminado el procedimiento de desahucio y se dé traslado a esta parte para que pueda instar por mera solicitud el despacho de ejecución de título judicial sobre el pago de las cantidades adeudadas.

4º. Se cite a las partes para la celebración de la vista si el demandado comparece y se opone, pidiendo en tal caso, se dicte sentencia por la que, estimando la demanda, se decrete el desahucio de la demandada, con condena a la expedita entrega de la misma y al pago de la cantidad reclamada, más la cantidad que resulte de sumar las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de esta demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, más los intereses moratorios y procesales, con expresa imposición de las costas del juicio.

5º. De admitirse la demanda, se fije por el Juzgado fecha y hora para que tenga lugar el lanzamiento, antes de un mes desde la fecha de la vista, de modo que si no se recurre por el demandado, se proceda al lanzamiento en la fecha fijada, sin necesidad de notificación posterior.

**OTROSI DIGO.** A los efectos del artículo 439.3 de la LEC, se hace constatación expresa que de conformidad con lo establecido en el artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el arrendatario tiene derecho a enervar la acción si, requerido aquel previamente a la celebración de la vista en los términos previstos en el artículo 440.3 de esta Ley, paga al actor o pone a su disposición en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda, y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio, por ello, interesa esta representación se indique en la citación al demandado el deber de pagar o consignar judicial o notarialmente antes del día señalado para la celebración del juicio en el supuesto de enervación.

**AL JUZGADO SUPLICO.** Tenga por hecha la anterior manifestación y por cumplido el precepto legal, acordando de conformidad.

....., ..... de ..... de.....

.....

.....

Letrado ..... ICAB

Procurador de los Tribunales