



## Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Sant Feliu de Llobregat

Calle Dalt, 10-12, Pl. 2a. - Sant Feliu De Llobregat - C.P.: 08980

TEL.: 935529126

FAX: 936852430

EMAIL: mixt4.santfeliullobregat@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0821142120258165644

### Juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 400/2025 -C

Materia: Juicios verbales arrendaticios y por precario

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0847000022040025

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Sant Feliu de Llobregat

Concepto: 0847000022040025

Parte demandante/ejecutante: GALA EUROPE

INVESTMENTS SLU

Procurador/a: Neus Bascañana Mas

Abogado/a:

Parte demandada/ejecutada: CLAUDIA MARMOL

MILLA, MARIA DEL MAR MILLA ESPAÑA, PEDRO

JOSE MARMOL CRUZ

Procurador/a:

Abogado/a:

### CÉDULA DE REQUERIMIENTO Y CITACIÓN

#### PERSONA A LA QUE SE REQUIERE Y CITA

CLAUDIA MARMOL MILLA

Domicilio: Avenida Mare de Déu de Montserrat 18 Piso 2 Puerta 5 08970-Sant Joan Despi

#### OBJETO DEL REQUERIMIENTO

Para que, en el plazo de **DIEZ** días, realice una de las siguientes actuaciones:

- Desaloje el inmueble, devolviendo las llaves al arrendador
- Pague a la parte demandante o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquélla 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.
- Presente escrito de oposición en el que 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.

El número de cuenta de expediente para el ingreso de las cantidades adeudadas es el 0847000022040025.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:  
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:  
TT9HHXF0FE099EJTTAYQD00WNINP5QI

Data i hora  
16/05/2025  
10:38

Signat per Jiménez Arenas, María Concepción;







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.

#### CON LOS SIGUIENTES APERCIBIMIENTOS:

1. Si no paga o no comparece para oponerse o allanarse, se dará por terminado el juicio de desahucio y a solicitud de la parte demandante y, sin necesidad de notificación posterior, se procederá a su lanzamiento el día 1. 18/11/2025 a las 12:00 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 considerarán bienes abandonados a todos los efectos.

2. 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.

3. 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.

#### OBJETO DE LA CITACIÓN

Sólo para el caso de que se oponga, en legal forma y en el plazo de los diez días indicados anteriormente, se celebrará el correspondiente juicio verbal; y, a tal efecto, le cito para asistir a la vista de dicho juicio en el que puede solicitarse su interrogatorio. (Acompaño copia de la demanda y de los documentos presentados.)

#### LUGAR EN EL QUE DEBE COMPARECER

En la sede de este Juzgado, sito en Calle Dalt, 10-12, Pl. 2a. - Sant Feliu De Llobregat

#### DÍA Y HORA EN LA QUE DEBE COMPARECER

El 26/02/2026 a las 10:30 horas.



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:<br><a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a> |  | Codi Segur de Verificació:<br>TT9HHXF0FE099EJTTAYQD00WNINP5QI |  |
| Data i hora<br>16/05/2025<br>10:38   |  | Signat per Jiménez Arenas, María Concepción;                  |  |







## PREVENCIONES LEGALES

- 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 06/02/2026.

- La comparecencia en juicio debe verificarla por medio de procurador legalmente habilitado para actuar en este tribunal y con asistencia de abogado (arts. 23 y 31 LEC) y, 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 de la notificación de la admisión de esta demanda, 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 la celebración del juicio, salvo en los supuestos del art. 16 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Asistencia Jurídica Gratuita (art. 33.3 LEC).

- Deben comparecer a la vista con las pruebas de las que intenten valerse (art. 440 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 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 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



|  |  |  |
|--|--|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:<br><a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IA/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IA/consultaCSV.html</a> |  | Codi Segur de Verificació:<br>TT9HHXF0FE099EJTAYQD00VNINP5QI |
| Data i hora<br>16/05/2025<br>10:38   | Signat per Jiménez Arenas, María Concepción; |  |







judicial (art. 155. LEC).

## INFORMACIÓN DE INTERES

Conforme a lo dispuesto en el artículo 441.5 de la LEC, le informo de la posibilidad de que acuda a los servicios sociales, y, en su caso, de la posibilidad de autorizar la cesión de sus datos a estos, a efectos de que puedan apreciar la posible situación de vulnerabilidad

Les informamos que en relación con su situación pueden contactar con los Serveis Socials de Sant Joan Despí, para recibir información y atención.

La Agencia de l'Habitatge de Catalunya ofrece un servicio de asesoramiento y mediación en los casos de desahucio judicial por impago del alquiler, y gestiona las prestaciones económicas de especial urgencia en situaciones especiales.

Departament de Territori i Sostenibilitat  
Agència de l'Habitatge de Catalunya

[www.agenciahabitatge.cat](http://www.agenciahabitatge.cat)

[www.gencat/territori](http://www.gencat/territori)

Tel. 012\*

Serveis territorials:

Barcelona, tel. 93 228 72 00

Girona, tel. 872 975 000

Lleida, tel. 973 031 800

Tarragona, tel. 977 247 036

En Sant Feliu De Llobregat, a 16 de mayo de 2025.

La Letrada de la Administración de Justicia

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de [sejudicial.gencat.cat](http://sejudicial.gencat.cat)

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:<br><a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a> |  | Codi Segur de Verificació:<br>TT9HHXF0FE099EJTTAYQD00WNINP5QI |  |
| Data i hora<br>16/05/2025<br>10:38   |  | Signat per Jiménez Arenas, María Concepción;                  |  |







conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.



|  |  |   |
|--|--|---|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:<br><a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a> |  | Codi Segur de Verificació:<br>TT9HHXF0FE099EJTTAYQD00WNINP5QI |
| Data i hora<br>16/05/2025<br>10:38   | Signat per Jiménez Arenas, María Concepción; |   |







## Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Sant Feliu de Llobregat

Calle Dalt, 10-12, Pl. 2a. - Sant Feliu De Llobregat - C.P.: 08980

TEL.: 935529126

FAX: 936852430

EMAIL: mixt4.santfeliullobregat@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0821142120258165644

### Juicio verbal (Desahucio por falta de pago art. 250.1.1) 400/2025 -C

-

Materia: Juicios verbales arrendaticios y por precario

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0847000022040025

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección Civil. Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Sant Feliu de Llobregat

Concepto: 0847000022040025

Parte demandante/ejecutante: GALA EUROPE

INVESTMENTS SLU

Procurador/a: Neus Bascuñana Mas

Abogado/a:

Parte demandada/ejecutada: CLAUDIA MARMOL

MILLA, MARIA DEL MAR MILLA ESPAÑA, PEDRO

JOSE MARMOL CRUZ

Procurador/a:

Abogado/a:

## DECRETO

**Letrada de la Administración de Justicia que lo dicta: María Concepción Jiménez Arenas**

**Lugar: Sant Feliu De Llobregat**

**Fecha: dieciséis de mayo de dos mil veinticinco**

## ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.** La Procuradora Neus Bascuñana Mas, en nombre y representación de GALA EUROPE INVESTMENTS SLU, ha presentado demanda de juicio verbal contra CLAUDIA MARMOL MILLA, MARIA DEL MAR MILLA ESPAÑA y PEDRO JOSE MARMOL CRUZ, sobre desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas y reclamación de las rentas debidas.

Ha quedado acreditado que el inmueble objeto del procedimiento constituye la vivienda habitual de la persona ocupante.

La parte actora ha acreditado que es una gran tenedora de vivienda y ha presentado junto con la demanda documento acreditativo de la no vulnerabilidad de la parte demandada.

**Segundo.** La parte demandante indica que la cuantía de la demanda es de 17.137,32 €



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:  
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:  
FD9NBIX159GSTXI7C3D0F1J64V39J30

Data i hora  
16/05/2025  
10:37

Signat per Jiménez Arenas, María Concepción;







que corresponde a la acción de mayor valor que es la de , 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 17.137,32 €.

**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 438.5 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.



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:<br><a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a> |  | Codi Segur de Verificació:<br>FD9NBIX159GSTXI7C3D0F1J64V39J30 |  |
| Data i hora<br>16/05/2025<br>10:37   |  | Signat per Jiménez Arenas, María Concepción;                  |  |







**Septimo.** 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 y, por lo 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.

#### 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 PLAZA DE GARAJE Nº -2 216 vivienda en la calle AVENIDA Mare de Déu de Montserrat Nº 18 Piso 2 Puerta 5 del municipio de Sant Joan Despí (08970) y sus anejos PLAZA DE GARAJE Nº -2 216, presentada por la Procuradora Neus Bascuñana Mas, en nombre y representación de GALA EUROPE INVESTMENTS SLU contra CLAUDIA MARMOL MILLA, MARIA DEL MAR MILLA ESPAÑA y PEDRO JOSE MARMOL CRUZ, que se sustanciará por las reglas del juicio verbal. Y tengo a la referida Procuradora como comparecido y parte en la representación que acredita.

Acuerdo que, dado que el inmueble objeto de la controversia constituye la vivienda habitual de la parte demandada, se informe al demandado conforme a lo establecido en el artículo 441.5 de la LEC de la posibilidad de que acuda las Administraciones públicas autonómicas y locales competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:<br><a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a> |  | Codi Segur de Verificació:<br>FD9NBIX159GSTXI7C3D0F1J64V39J3O |  |
| Data i hora<br>16/05/2025<br>10:37   | Signat per Jiménez Arenas, María Concepción; |   |  |







Les informamos que en relación con su situación pueden contactar con los Servicios Sociales de Sant Joan Despí, para recibir información y atención.

La parte actora es una gran tenedora de vivienda y ha presentado junto con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad de la parte demandada, comuníquese la existencia del procedimiento a los Servicios Sociales de Sant Joan Despí, haciendo constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente en el plazo máximo de **DIEZ** días, la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad.

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 considerarán



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:  
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:  
FD9NBIX159GSTXI7C3D0F1J64V39J3O

Data i hora  
16/05/2025  
10:37

Signat per Jiménez Arenas, María Concepción;







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 18/11/2025 a las 12:00 horas.

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. 438.5 LEC, el día 26/02/2026 a las 10:30 horas. El acto tendrá lugar en la Sala de Vistes 02 Planta 2 (St Feliu de Ll - Dalt).

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 realizará la comunicación a través del Tablón Edictal Judicial Único, 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



|  |  |   |  |
|--|--|---|--|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:<br><a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a> |  | Codi Segur de Verificació:<br>FD9NBIX159GSTX17C3D0F1J64V39J30 |  |
| Data i hora<br>16/05/2025<br>10:37   |  | Signat per Jiménez Arenas, Maria Concepción;                  |  |







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 6 de marzo de 2026, (art.438.6 LEC).

3ª) A ambas partes:

- Deben comparecer a la vista con las pruebas de las que intenten valerse (art. 440 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 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 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. LEC).

Conforme a lo establecido en el art. 182.5 LEC, doy cuenta de este señalamiento 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,



|  |  |   |
|--|--|---|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:<br><a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/1AP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/1AP/consultaCSV.html</a> |  | Codi Segur de Verificació:<br>FD9NBIX159GSTXI7C3D0F1J64V39J30 |
| Data i hora<br>16/05/2025<br>10:37   | Signat per Jiménez Arenas, María Concepción; |   |

Administració de justícia a Catalunya · Administración de Justicia en Cataluña







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).

Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Oficina, el depósito de 25 euros a que se refiere la DA 15ª de la LOPJ.). En el caso de no consignarlo, se inadmitirá la impugnación.

Lo acuerdo y firmo.

La Letrada de la Administración de Justicia

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de [sejudicial.gencat.cat](http://sejudicial.gencat.cat)

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.



|  |  |   |
|--|--|---|
| Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:<br><a href="https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html">https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html</a> |  | Codi Segur de Verificació:<br>FD9NBIX159GSTX17C3D0F1J64V39J3O |
| Data i hora:<br>15/05/2025<br>10:37  | Signat per Jiménez Arenas, María Concepción; |   |





AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE SANT FELIU DE LLOBREGAT QUE POR TURNO  
CORRESPONDA

**DOÑA NEUS BASCUÑANA MAS**, (Col. N.º 892), Procurador de los Tribunales, en nombre de la entidad mercantil denominada **GALA EUROPE INVESTMENTS S.L.U.**, cuya representación se acredita con la copia de la Escritura de Poder que se acompaña, y asistida por la Letrada, Dña. Mariana Ivorra Llinares (Col. N.º 75.852), ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda en Derecho, DIGO:

Que, mediante el presente Escrito, y al amparo de lo dispuesto en los artículos 250.1. 1º y 437 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, (LEC en lo sucesivo), *interpongo* **DEMANDA EN JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y RECLAMACION DE CANTIDAD**, tal y como se explica en el relato de Hechos de esta Demanda, frente a **DOÑA CLAUDIA MARMOL MILLA, MARIA DEL MAR MILLA ESPAÑA Y DON JOSE MARMOL CRUZ**.

La parte Actora está integrada por **GALA EUROPE INVESTMENTS S.L.U.**, con B-88388335, Calle Nanclares de Oca, N.º 1- B, C.P. 28022 del municipio de Madrid.

La parte Demandada está integrada por:

- **DOÑA CLAUDIA MARMOL MILLA**, con D.N.I n.º 54371702R, con domicilio en Vivienda sita en la AVENIDA Mare de Déu de Montserrat N.º 18 Piso 2 Puerta 5 del municipio de Sant Joan Despí (08970).
- **DOÑA MARIA DEL MAR MILLA ESPAÑA**, con DNI n.º 24886551E, con domicilio en Vivienda sita en la AVENIDA Mare de Déu de Montserrat N.º 18 Piso 2 Puerta 5 del municipio de Sant Joan Despí (08970).
- **DON PEDRO JOSE MARMOL CRUZ**, con DNI n.º 25075933E, con domicilio en Vivienda sita en la AVENIDA Mare de Déu de Montserrat N.º 18 Piso 2 Puerta 5 del municipio de Sant Joan Despí (08970).

La presente Demanda se basa en los siguientes,

**HECHOS**

**PRIMERO. – DECLARACIÓN DE INCONSTITUCIONALIDAD DE LOS APARTADOS 6 c) y 7 del ARTÍCULO 439.**

Que con motivo de la entrada en vigor de la Ley 12/2023 de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, por la que según su disposición adicional 5ª se modificaba el artículo 439 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), al efecto de introducir un



nuevo requisito de admisibilidad aplicable a las demandas de desahucio arrendaticio, esta parte viene a poner en conocimiento que **tras la reciente publicación de la Sentencia de fecha 29 de enero de 2025 dictada por el Tribunal Constitucional, se declara la inconstitucionalidad y nulidad de los apartados 6c) y 7 del artículo 439.**

En concreto, con el argumento contenido en la página 54 de la misma:

*“Por consiguiente, concluimos que las condiciones de admisibilidad o de procedibilidad previstas en los arts. 439.6 c) y 655 bis 1 LEC, al suponer trasladar a la parte actora una carga acreditativa desmesurada por ser la circunstancia a acreditar susceptible de conocerse también a través de medios igual o más asequibles, constituyen una barrera desproporcionada para el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva, en las dos vertientes concernidas, resultando, por ello inconstitucionales y nulos por vulnerar el art. 24.1 CE.”*

En conclusión, **deja de ser requisito exigible para la admisión de demandas de desahucio arrendaticio, la acreditación de la posible situación de vulnerabilidad económica en la que pueda incurrir la demandada.**

Que la vivienda objeto del presente procedimiento, es vivienda habitual del demandado, tal y como aparece reflejado en el Contrato de Arrendamiento y adendas anexas, suscrito en fecha 14 de septiembre de 2023.

Se aporta como:

- **DOCUMENTO Nº1:** Contrato de arrendamiento de vivienda y adendas anexas.

Que tal y como se establece en el artículo 3.k de la Ley citada anteriormente, y según los términos previstos en el mismo, mi mandante ostenta la condición de gran tenedora de vivienda, habiendo formalizado su inscripción en el Registro de Grandes Tenedores.

Se aporta como:

- o **DOCUMENTO Nº 2:** Solicitud Registro Grandes Tenedores.

## **SEGUNDO. - ANTECEDENTES.**

Mi defendida, es decir la entidad mercantil **GALA EUROPE INVESTMENTS SLU** (en adelante (GALA), es propietaria en pleno y exclusivo dominio, de la **vivienda** en la calle AVENIDA Mare de Déu de Montserrat Nº 18 Piso 2 Puerta 5 del municipio de Sant Joan Despí (08970) y sus **anejos**:

- o **PLAZA DE GARAJE Nº -2 216**



### TERCERO. - CONTRATO ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Con fecha 14 septiembre de 2023, la Demandada, suscribió CONTRATO DE ARRENDAMIENTO de la citada vivienda y garaje, en calidad de Arrendatario. Aportado como Documento Nº 1 con el presente escrito de Demanda.

#### **-En relación con la Duración-**

La **Cláusula CUARTA** del Contrato de Arrendamiento estableció lo siguiente, de su tenor literal:

##### *"Duración*

*El plazo de duración del presente Contrato de Arrendamiento que es de obligado cumplimiento se establece, de mutuo acuerdo entre las partes, en UN AÑO desde el momento de la fecha de la firma de este Contrato. Sin embargo, para que el arrendamiento alcance la duración mínima de SIETE AÑOS a la fecha del vencimiento del plazo de duración pactado, el contrato se prorrogará obligatoriamente por otros seis plazos sucesivos de un año cada uno, salvo que el ARRENDATARIO manifieste al ARRENDADOR, con treinta días de antelación como mínimo a esa fecha o a la terminación de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo."*

#### **-En relación con la Renta-**

La **Cláusula QUINTA** del Contrato de Arrendamiento estableció lo siguiente, de su tenor literal:

##### *"Renta y su actualización*

*La renta inicial estipulada por las partes para el plazo de duración pactado es una renta anual de 17.137,32.-€ (DIECISIETE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CENTIMOS), a pagar en mensualidades anticipadas de 1.428,11.-€ (MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON ONCE CENTIMOS) cada una.*

*La renta comenzará a devengar desde la entrada en vigor del contrato. En el momento de entrada en vigor, el ARRENDATARIO abonará al ARRENDADOR la parte proporcional de renta correspondiente a aquella mensualidad.*

*El pago de la renta, en las demás mensualidades, deberá efectuarse por meses anticipados, ".....*

*"....."*



*Dicha autorización está condicionada a que, por una parte, exista una deuda cierta, vencida, exigible y que haya resultado impagada, y que por otra parte el ARRENDADOR, de forma previa a su inclusión en los indicados ficheros, hubiera requerido de pago de la deuda al ARRENDATARIO.*

*Asimismo, y para el supuesto de que el ARRENDADOR hubiere concertado un contrato de seguro que le garantizase el pago de las cantidades adeudas por el ARRENDATARIO, "...*

*La renta actualizada será exigible al ARRENDATARIO a partir del recibo siguiente a aquél en que la parte interesada lo notifique a la otra, expresando el porcentaje de alteración aplicado, siendo válida la notificación efectuada por el ARRENDADOR, mediante nota en el recibo de pago de la mensualidad precedente."*

#### **-En relación con los Suministros-**

La **Cláusula SEXTA** del Contrato de Arrendamiento estableció lo siguiente, de su tenor literal:

##### *"Servicios y suministros*

*Los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, suministros, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan, actualmente o en el futuro, a la finca arrendada o a sus accesorios, (y por tanto, todos los gastos de Comunidad correspondientes al edificio y a los servicios de la Comunidad) serán por cuenta y cargo del ARRENDATARIO.*

*El ARRENDATARIO además de la renta deberá pagar al ARRENDADOR los gastos comunes a la finca que ascienden a la cantidad anual inicial de 1.041,48 (MIL CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS), que se prorrateará mensualmente a razón de 86,79 (OCHENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS) mensuales, pudiéndose actualizar según lo establecido en la LAU, en cada anualidad.*

*(...)*

*El Arrendatario estará obligado a abonar junto con el recibo de renta mensual correspondiente, los consumos realizados, para lo cual abonará mensualmente al Arrendador, el importe de la lectura de consumo mensual que aparezca en su contador, así como la parte proporcional de los demás conceptos asociados que figuren en la factura de la/s compañía/s*



suministradoras, y que el arrendador facturará con su justificación pertinente y sin incremento sobre su coste real.

Sin perjuicio de lo anterior y como excepción a lo establecido en los párrafos anteriores, el ARRENDATARIO reconoce y acepta que el servicio de suministro de climatización (calefacción/refrigeración) y agua caliente sanitaria individualizada será prestado por la empresa SUNFLOWER SOLUCIONES, S.L. ("Sunflower"), en los términos y condiciones recogidos en la póliza de abono de usuario y domiciliación de adeudo para el suministro de calefacción/refrigeración y agua caliente sanitaria individualizada, cuyo modelo se adjunta a este Contrato como Anexo, que el ARRENDATARIO y Sunflower firman de forma simultánea a la suscripción de este Contrato (la "Póliza de Abono de Usuario").

De la misma manera serán por cuenta del ARRENDATARIO el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o cualquier otro tributo que emita el Ayuntamiento al que pertenece la vivienda arrendada, que grave anualmente la vivienda. El cálculo anual del IBI para el primer año de contrato se estima en la cantidad de 901,20.-€ (NOVECIENTOS UN EUROS CON VEINTE CENTIMOS) para el pago del IBI se prorrateará mensualmente resultando la cantidad estimada de 75,10.-€ (SETENTA Y CINCO EUROS CON DIEZ CENTIMOS) siendo dicho importe regularizado anualmente"

#### **-En relación con la Fianza-**

Asimismo, en el momento de la formalización del contrato, **la parte Arrendataria hizo entrega de la fianza** correspondiente, equivalente a UN MES de Renta, es decir **un total de una mensualidad 1.428,11.-€ (MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON ONCE CENTIMOS).**

#### **-En relación con las Adendas del presente contrato-**

La Adenda formalizada el 14 de septiembre de 2023 estableció lo siguiente, de su tenor literal:

(...)

*"Que el Contrato de Arrendamiento está cubierto por un seguro de impago de rentas en garantía adicional de cumplimiento de las obligaciones pecuniarias derivadas del mismo, suscrito por el ARRENDADOR, cuya prima anual inicial asciende a la cantidad de 547,82.-€ (QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y DOS CENTIMOS)y que el ARRENDATARIO abonará al ARRENDADOR junto con el primer recibo de renta y cantidades asimiladas, comprometiéndose al pago de los recibos que el ARRENDADOR le*



cargue en su cuenta anualmente, junto al importe de la renta y demás cantidades asimiladas, por dichos conceptos, durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

*Durante el plazo de duración del Contrato de Arrendamiento el importe anual del seguro de impago se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia, de acuerdo a los precios marcados por la compañía de seguros manteniendo las actuales coberturas."*

(...)

**-En relación con las Adendas del presente contrato-**

*"Que los gastos comunes y tributos a cargo del ARRENDATARIO son los siguientes:*

- *Los gastos comunes a la finca que ascienden a la fecha del presente contrato a la cantidad anual inicial de 1.041,48.-€ (MIL CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS), cuyo pago se prorrata mensualmente a razón de 86,79.-€ ( OCHENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS) mensuales.*
- *El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) que a la fecha de la firma de contrato asciende a la cantidad anual de 901,20.-€ (NOVECIENTOS UN EUROS CON VEINTE CENTIMOS), cuyo pago será prorrata mensualmente, a razón de 75,10.-€ (SETENTA Y CINCO EUROS CON DIEZ CENTIMOS).*

*Estas cantidades se actualizarán en cada anualidad, según lo pactado en el contrato.*

*Que así mismo, el ARRENDADOR aplicará una carencia del recibo mensual (renta y demás cantidades asimiladas) referidas en el contrato, en las cantidades y periodos que a continuación se indican:*

- *Periodo Bonificado: 002 meses a contar desde el inicio del contrato.*
  - *Importe Recibo mensual Bonificado: 1.590,00 .-€/mes*

(...)

***En el supuesto que se produjese cualquier impago de renta o cantidades asimiladas pactadas en el contrato o presente adenda, o cualquier incumplimiento del mismo, las partes acuerdan que el Arrendatario perderá la ventaja económica, incluso con carácter retroactivo, que supone el pago temporal por parte del Arrendador de los conceptos recogidos en el Punto III anterior. En consecuencia, el Arrendador vendrá facultado para reclamar del Arrendatario el pago de la totalidad***



cargue en su cuenta anualmente, junto al importe de la renta y demás cantidades asimiladas, por dichos conceptos, durante la vigencia del contrato de arrendamiento.

*Durante el plazo de duración del Contrato de Arrendamiento el importe anual del seguro de impago se actualizará en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia, de acuerdo a los precios marcados por la compañía de seguros manteniendo las actuales coberturas."*

(...)

**-En relación con las Adendas del presente contrato-**

*"Que los gastos comunes y tributos a cargo del ARRENDATARIO son los siguientes:*

- *Los gastos comunes a la finca que ascienden a la fecha del presente contrato a la cantidad anual inicial de 1.041,48.-€ (MIL CUARENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y OCHO CENTIMOS), cuyo pago se prorrateará mensualmente a razón de 86,79.-€ ( OCHENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y NUEVE CENTIMOS) mensuales.*
- *El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) que a la fecha de la firma de contrato asciende a la cantidad anual de 901,20.-€ (NOVECIENTOS UN EUROS CON VEINTE CENTIMOS), cuyo pago será prorrateado mensualmente, a razón de 75,10.-€ (SETENTA Y CINCO EUROS CON DIEZ CENTIMOS).*

*Estas cantidades se actualizarán en cada anualidad, según lo pactado en el contrato.*

*Que así mismo, el ARRENDADOR aplicará una carencia del recibo mensual (renta y demás cantidades asimiladas) referidas en el contrato, en las cantidades y periodos que a continuación se indican:*

- *Periodo Bonificado: 002 meses a contar desde el inicio del contrato.*
  - *Importe Recibo mensual Bonificado: 1.590,00 .-€/mes*

(...)

***En el supuesto que se produjese cualquier impago de renta o cantidades asimiladas pactadas en el contrato o presente adenda, o cualquier incumplimiento del mismo, las partes acuerdan que el Arrendatario perderá la ventaja económica, incluso con carácter retroactivo, que supone el pago temporal por parte del Arrendador de los conceptos recogidos en el Punto III anterior. En consecuencia, el Arrendador vendrá facultado para reclamar del Arrendatario el pago de la totalidad***



*de los gastos y tributos abonados por el Arrendador recogidos en el Punto III anterior hasta ese momento, debiendo además abonar al Arrendador desde ese momento en adelante los gastos comunes e IBI, y en su caso TGRSU según lo que figure en el Contrato de Arrendamiento, sin bonificación, con las actualizaciones y revisiones que le correspondan por cada anualidad, según lo pactado en el contrato.”*

### **TERCERO. - INCUMPLIMIENTO OBLIGACIONES CONTRACTUALES.**

La demandada ha incumplido sus obligaciones contractuales y, en concreto, su obligación de pago de la renta, adeudando a fecha de esta Demanda, por el concepto de rentas impagadas y cantidades asimiladas, la suma de **SIETE MIL CEINTO TRES EUROS CON TRECE CENTIMOS (7.103,13€)**:

| Nombre 1 | Nombre 2     | Nº ident.fis.1 | Importe en moneda local | Moneda local | Texto   |
|----------|--------------|----------------|-------------------------|--------------|---|
| CLAUDIA  | MARMOL MILLA | 54371702R      | 5,00                    | EUR          | Gastos de recibos devueltos                       |
| CLAUDIA  | MARMOL MILLA | 54371702R      | 642,18                  | EUR          | RESTO Recibo devuelto octubre 2024 ref 2000002077 |
| CLAUDIA  | MARMOL MILLA | 54371702R      | 49,22                   | EUR          | Recibo devuelto OCTUBRE 2024 ref 2000002324       |
| CLAUDIA  | MARMOL MILLA | 54371702R      | 5,00                    | EUR          | Gastos de recibos devueltos                       |
| CLAUDIA  | MARMOL MILLA | 54371702R      | 5,00                    | EUR          | Gastos de recibos devueltos                       |
| CLAUDIA  | MARMOL MILLA | 54371702R      | 1.608,06                | EUR          | Recibo devuelto ENERO 2025 ref 2000000028         |
| CLAUDIA  | MARMOL MILLA | 54371702R      | 5,00                    | EUR          | Gastos de recibos devueltos                       |
| CLAUDIA  | MARMOL MILLA | 54371702R      | 4,98                    | EUR          | RESTO Gastos de recibos devueltos                 |
| CLAUDIA  | MARMOL MILLA | 54371702R      | 1.623,67                | EUR          | REC DEV MARZO 2025 Ref: 2000000734                |
| CLAUDIA  | MARMOL MILLA | 54371702R      | 5,00                    | EUR          | Gasto de recibo devuelto                          |
|          |              |                | 3.953,11                | EUR          |   |
|          |              |                | 3.923,13                |              |   |

**\*A mayor abundamiento, además de las cantidades referidas, esta parte tiene derecho a reclamar todos los importes que han sido bonificados en la renta, desde el inicio del contrato hasta la fecha en que LA DEMANDADA comienza a incurrir en la deuda anteriormente detallada. Dichos importes son del todo reclamables de manera retroactiva, tal y como se establece en la Adenda del Contrato de Arrendamiento sobre bonificaciones en renta de fecha 14 de septiembre de 2023:**

- *Periodo Bonificado: 002 meses a contar desde el inicio del contrato.*
- *Importe Recibo mensual Bonificado: 1.590,00.-€/mes*

• **Importe TOTAL BONIFICADO: 3.180€**

**TOTAL DEUDA A RECLAMAR: 7.103,13€**



Se aportan como:

- **DOCUMENTO N.º 3:** Justificante consumo
- **DOCUMENTO N.º 4:** Justificante consumo
- **DOCUMENTO N.º 5:** Excel detalle deuda

También se aporta:

- **DOCUMENTO N.º 6:** Acuse ofrecimiento alquiler social a arrendatario.
- **DOCUMENTO N.º 7:** Acuse ofrecimiento alquiler social Ayuntamiento.
- **DOCUMENTO N.º 8:** Acuse ofrecimiento alquiler social L'Habitatge.

**CUARTO. - LA DEMANDADA NO TIENE DERECHO A ENERVAR LA ACCION DE DESAHUCIO.**

Conforme lo establecido en el artículo 22.4 de la LEC, anunciamos al Juzgado al que nos dirigimos, **QUE LOS ARRENDATARIOS NO TIENEN DERECHO A ENERVAR LA PRESENTE ACCIÓN DE DESAHUCIO**, debido a que esta parte les requirió del pago mediante correo electrónico certificado el pasado 8 de enero de 2025 adjuntado como **Documento N.º 8** para que procediera en su caso al pago de la deuda pendiente detallada en el mismo escrito. Al no proceder al pago y habiéndole otorgado el plazo legal oportuno para pagar las cantidades adeudadas, y no haberlo hecho, esta parte entiende que no puede ejercitar el derecho de enervación.

**QUINTO. - INCLUSION DE RENTAS Y GASTOS QUE SE DEVENGUEN POSTERIORMENTE.**

Al amparo de lo previsto en el artículo 220.2 de la LEC, esta parte quiere hacer constar que la presente Demanda tiene por objeto el desahucio de la vivienda y garaje arrendada por parte de la Demandada, al estar las rentas impagadas a la fecha de interposición de la presente demanda.

Sin embargo, la presente Demanda habrá de conllevar acumuladamente, los importes de aquellas rentas, y demás gastos o consumos en su caso, que se devenguen con posterioridad a la fecha de presentación de la presente Demanda, y hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca arrendada.

**SEXTO. - SOLICITUD DE LA EJECUCIÓN DEL LANZAMIENTO.**

Finalmente, al amparo de lo establecido en el inciso final del propio artículo 437.3 de la LEC, esta parte interesa que **se tenga por solicitada la EJECUCION DEL LANZAMIENTO**, en la fecha y hora que se fije por el Juzgado, y a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549 de la LEC.



SEPTIMO. - ARCHIVOS. - A los efectos puramente probatorios, esta parte deja expresamente señalados los siguientes Archivos:

- REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE SANT JOAN DESPÍ.
- NOTARIO DON JAVIER FERNÁNDEZ MERINO
- CUALQUIER OTRO ORGANISMO QUE GUARDE CONEXIÓN CON LO SOLICITADO EN EL PRESENTE PROCEDIMIENTO.

A los anteriores Hechos son de aplicación los siguientes,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **I**

#### **COMPETENCIA TERRITORIAL**

A tenor de lo dispuesto en el apartado 7º del artículo 52 de la LEC, debe conocer de la presente Demanda el Juzgado de Primera Instancia de SANT FELIU DE LLOBREGAT al que por reparto corresponda, al radicar la finca en este partido judicial.

### **II**

#### **CAPACIDAD PROCESAL**

Ambas partes tienen capacidad procesal necesaria, de conformidad con lo previsto en los artículos 6.1. 1º y 7.º de la LEC.

### **III**

#### **LEGITIMACION**

En cuanto a la Legitimación Activa, la tiene mi representada, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 de la citada Ley Procesal, por ser la propietaria de la finca de que se trata, y ARRENDADORA en el contrato objeto de la presente reclamación.

La Legitimación Pasiva, la ostenta los Demandados, en su condición de ARRENDATARIOS y deudores de las cantidades reclamadas.

### **IV**

#### **POSTULACION Y DEFENSA**

Comparece esta parte representada por el Procurador que suscribe la presente Demanda, y asistida por la Letrada, Doña Mariana Ivorra Llinares, representación que



queda documentada con el Poder General que se acompaña, conforme los artículos 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

## V PROCEDIMIENTO

Corresponde tramitar el presente procedimiento por los cauces del Juicio Verbal, a tenor de lo dispuesto en el artículo 250.1. 1º de la LEC.

## VI CUANTIA DE LA DEMANDA

La cuantía se fija en el importe 17.137,32.-€ (DIECISIETE MIL CIENTO TREINTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CENTIMOS) que se corresponde con una anualidad de renta, al amparo de lo dispuesto en el artículo 252 de la LEC.

## VII FUNDAMENTOS JURIDICO MATERIALES

**A) Respecto de la Acción de Desahucio ejercitada, corresponde aplicar los siguientes preceptos:**

**El Artículo 27.2.a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que expresa:**

*"... 2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas:*

*a) La falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario."*

**El artículo 27.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos** dispone que el incumplimiento por cualquiera de las partes, de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiera cumplido las suyas, a exigir el cumplimiento de la obligación.

**El artículo 1.569.2 del Código Civil:**

*"El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:*

*... 2) Falta de pago en el precio convenido."*



B) Respecto de la facultad de enervación de la acción de desahucio que la Demandada puede ejercitar, al no haber sido requerida de pago, de forma fehaciente, con una antelación de TREINTA DÍAS a la interposición de la presente Demanda:

El artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dice:

*“Artículo 22.- Terminación del proceso por satisfacción extraprocésal o carencia sobrevinida de objeto. Caso especial de enervación del desahucio.*

*... ..*

*4. Los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el secretario judicial si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 3 del artículo 440, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio. Si el demandante se opusiera a la enervación por no cumplirse los anteriores requisitos, se citará a las partes a la vista prevenida en el artículo 443 de esta Ley, tras la cual el Juez dictará sentencia por la que declarará enervada la acción o, en otro caso, estimará la demanda habiendo lugar al desahucio.”*

C) Condena de futuro respecto de las rentas que dejare de abonar el arrendatario hasta la efectiva entrega de la vivienda mediante el lanzamiento judicial, siempre que no se hallen garantizadas por el Aval.

La presente petición se recoge en el artículo 220 de la LEC, que dispone que:

*“Cuando se reclame el pago de intereses o de prestaciones periódicas, la sentencia podrá incluir la condena a satisfacer los intereses o prestaciones que se devenguen con posterioridad al momento en que se dicte”.*

Las condenas de futuro, como la que se insta, fueron objeto de acogimiento por el Tribunal Constitucional, ya en su Sentencia de TC 1ª, Sentencia de 14 de junio de 1993, N.º 194/1993.

En este caso, como ya hemos referido, habrán de incluirse en el objeto de esta Demanda, aquellas rentas, y demás gastos a que viniere obligada la Arrendataria-Demandada, que se devenguen con posterioridad a la interposición de la Demanda, y cuyo pago se incumpla por aquella.

En el caso de darse el supuesto previsto en el párrafo anterior, deberá ser impuesto a la parte Demandada el interés legal del dinero en relación con las cantidades que se reclamen, si la deudora incurriese en mora, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.100, en relación con el artículo 1.108, ambos del Código Civil.



Desde que fuere dictada Sentencia corresponderá la aplicación del interés legal incrementado en dos puntos hasta el completo pago de la deuda.

## VIII COSTAS

Se impondrán a la parte Demandada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, incluso aunque la acción quede enervada por el pago del Demandado.

En virtud de lo expuesto,

**SUPlico AL JUZGADO:** Que, teniendo por presentado este Escrito con los Documentos que se acompañan y sus copias, se sirva admitirlo, tenga por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen, por interpuesta **DEMANDA SOBRE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DE RENTAS Y RECLAMACIÓN DE CANTIDAD**, que a fecha de esta Demanda, ascienden a **SIETE MIL CEINTO TRES EUROS CON TRECE CENTIMOS (7.103,13€)** frente a **DOÑA CLAUDIA MARMOL MILLA, MARIA DEL MAR SILLA ESPAÑA Y DON PEDRO JOSE MARMOL CRUZ** que se otorgue al mismo la tramitación prevista en los artículos 437 y siguientes de la LEC, y que, previos los trámites legales y procesales oportunos que sean de aplicación, dicte Sentencia o Decreto, según proceda, por la que se declare el Desahucio de la parte Demandada, de la vivienda, garaje y trastero objeto del referido contrato, por no haber satisfecho las rentas pactadas, así como que se condene a la Demandada, en su caso, al pago de la cantidad que resulte de las rentas y demás conceptos debidos, y aquellos que se devenguen con posterioridad a la presentación de la Demanda, hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca arrendada, y que finalmente, se tenga por solicitada la Ejecución del Lanzamiento a los efectos del artículo 549.3 de la LEC, con expresa condena en costas a la parte Demandada.

**OTROSÍ DIGO:** Que, en este caso los arrendatarios **NO OSTENTAN LA FACULTAD DE ENERVAR LA PRESENTE ACCIÓN**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 439.3 de la LEC, en relación con lo dispuesto en el artículo 22.4 del mencionado texto legal, es por lo que,

**SUPlico AL JUZGADO:** Que tenga por hecha la anterior manifestación, a los efectos oportunos.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO:** Que, como consecuencia de lo anterior, al amparo de lo establecido en el inciso final del propio artículo 437.3 de la LEC, esta parte interesa que



se tenga por solicitada la EJECUCION DEL LANZAMIENTO, en la fecha y hora que se fije por el Juzgado, y a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549 de la LEC, habida cuenta de que, como se ha explicado, la Demandada ya no podrá hacer uso de la enervación de la acción, es por lo que,

**SUPlico AL JUZGADO:** Que tenga por efectuada la antecedente petición, acordando en consecuencia.

**TERCER OTROSÍ DIGO:** Que, como consecuencia de lo anterior, al amparo de lo previsto en el artículo 440.3 de la LEC, **se solicita que en el Auto de Admisión de la Demanda se fije la fecha en la que tendrá lugar el lanzamiento, a fin de que celebrada la Vista y dictada Sentencia, de ser esta condenatoria, no se produzcan retrasos en la Ejecución y tenga conocimiento la Demandada con la presentación de la Demanda y su admisión por el órgano judicial, de la fecha en la que se procederá a la Ejecución Forzosa de la Sentencia, de no abandonarla voluntariamente, con entrega de llaves a la Actora o su depósito en el Juzgado tras dictarse Sentencia, es por lo que,**

**SUPlico AL JUZGADO:** Que tenga por efectuada la antecedente petición, a los efectos oportunos.

**CUARTO OTROSÍ DIGO:** Que al amparo del artículo 231 de la LEC, esta parte manifiesta su voluntad de corregir o subsanar cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido, es por lo que,

**SUPlico AL JUZGADO:** Que tenga por hecha la anterior manifestación, a los efectos prevenidos.

Es Justicia que respetuosamente pido en Sant Feliu de Llobregat, a 27 de marzo de 2025.

Firmado  
digitalmente  
por MARIANA  
IVORRA LLINARES  
NIF 21510198T  
Abogada  
Colegiada N° 75852

**Fdo: DOÑA NEUS BASCUÑANA MAS**

**Fdo: MARIANA IVORRA LLINARES**