

X

## AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MAJADAHONDA

D<sup>a</sup> [REDACTED] Procuradora de los Tribunales y de D. [REDACTED] [REDACTED] según se acreditará con el apoderamiento apud acta, el día y hora que se señale al efecto, ante este Juzgado comparezco bajo la dirección letrada de D<sup>a</sup> [REDACTED] (Colg. [REDACTED] ICAM), y como mejor en Derecho proceda **D I G O**:

Que siguiendo instrucciones de mi representado vengo mediante el presente escrito a interponer **DEMANDA DE PROCEDIMIENTO ORDINARIO** contra D<sup>a</sup> [REDACTED] [REDACTED] con domicilio en [REDACTED] en reclamación de **MIL CIENTO SESENTA CON OCHENTA Y CINCO (1.160'85 €)**, demanda que baso en los siguientes,

### HECHOS

**PRIMERO.-** Con fecha 20 de Junio de 2.011, mi representado y su esposa, [REDACTED] [REDACTED] suscribieron con la adversa un contrato de arrendamiento para el alquiler de la vivienda propiedad de ésta, sita en [REDACTED], [REDACTED] de esta localidad.

Acompañamos como **doc. nº 1** el contrato suscrito.

**SEGUNDO.-** La renta pactada fue de **1.300 €** mensuales, y de conformidad con la **cláusula undécima** del contrato, mi mandante entregó a su firma un mes de fianza que le sería devuelto tras la terminación del contrato.

**TERCERO.-** Los incumplimientos por parte de la demandada se pusieron de manifiesto nada más entrar en vigor el contrato de arrendamiento.

En cuanto a los suministros de la vivienda, mi representado tuvo que hacerse cargo de las facturas pendientes de pago a la entrada en vigor del contrato, tanto de luz, agua y electricidad. De nada sirvieron los emails que enviaba a la agencia inmobiliaria, y que esta trasladaba a la propiedad, requiriéndola para que procediera a su pago.

Finalmente, como ya hemos manifestado, y para evitar los cortes en los suministros, que en algunos casos como el de la Luz no pudo evitarse, ~~se vio obligado a su abono~~ para posteriormente descontar los importes de la mensualidad correspondiente.

Acompañamos como doc. nº 2, el bloque de emails enviados a la agencia, así como las cartas de las compañías avisando del corte en los suministros y los justificantes de haber sido abonados por mi mandante, y como doc. nº 3 copia de la carta enviada a la adversa para comunicarle el descuento en la mensualidad de Agosto de 2.011 de todos los pagos realizados, incluida la copia de llaves y el bombín de la puerta, como se acredita con la factura doc. nº 4.

Se acompaña como doc. nº 5 factura donde pasan los gastos por los derechos de reconexión tras el corte del suministro, y mail comunicando el corte a la inmobiliaria.

Igualmente, el estado en el que se entregó la vivienda, se alejó mucho de lo pactado en el contrato, había numerosos defectos, y la limpieza, especialmente en el jardín, dejaba mucho que desear. Estas cuestiones, en unos casos tardaron en arreglarse por parte de la propiedad, y en otros, tuvieron que ser asumidos por mi mandante quien se encargó de solucionarlos.

En acreditación de lo expuesto, acompañamos como doc. nº 6, los emails intercambiados entre mi mandante y la inmobiliaria **Sell & Search**, donde se concretan los defectos en la vivienda y la suciedad que había en la misma, que puede comprobarse con el reportaje fotográfico que se remitió por el actor a la inmobiliaria.

Dado que la caldera nunca fue reparada, a pesar de los requerimientos efectuado por mi mandante, en Mayo del actual dejó de funcionar y mi representado tuvo que hacerse cargo de su reparación. Como doc. nº 7, adjuntamos copia de la factura (el original fue enviado a la propiedad), de 29/05/12 por la reparación de la caldera, que por importe de 275'27 € abonó mi representado y posteriormente descontó del alquiler.

**CUARTO.-** Todos estos incumplimientos e incidencias fueron denunciadas ante la **OMIC (Oficina Municipal de Orientación al Consumidor)**, frente a la agencia inmobiliaria, cuya resolución recayó el pasado 12 de Junio, y que se adjunta como doc. nº 8.

**QUINTO.-** Asimismo, motivó la terminación del contrato, con fecha 11 de Agosto, por burofax remitido por mi representado el 9 de Julio a la demandada, con el correspondiente preaviso de un mes, dando cumplimiento así a la **cláusula tercera** del contrato y su adenda.

Adjuntamos como doc. nº 9, el burofax enviado.

**SEXTO.-** Con fecha 14 de Agosto del actual, mi mandante remite email a la inmobiliaria justificándole los gastos pendientes por suministros e interesando se procediera a la devolución de la fianza.

A este email, contesta D. [REDACTED] comunicándoles que no se iba a devolver la fianza, dado que se habían tenido que hacer obras en la vivienda por unos supuestos desperfectos ocasionados en la misma, adjuntando un presupuesto de [REDACTED] por 1.795 €.

Las obras a las que se refiere la demandada son: pintura, dos encimeras en haya con cortes para vitrocerámica y fregadero, suministro y montaje de una campana extractora cocina, limpiar juntas de cocina y baño, sellado cocina y baño con silicona, suministro y montaje de tres casquillos con bombillas y un halógeno, y limpieza integral de la casa.

Por tanto, se explicaba en el referido email, como aun quedaban por recibir los recibos por los suministros no facturados a la finalización del contrato, quedaban pendientes de una liquidación final.

Adjuntamos como doc. nº 10 el email remitido por mi mandante al que adjuntamos las facturas a las que hace referencia y como doc. nº 11 la contestación obtenida.

**SEPTIMO.-** Cuando mi representado recibió este email, no pudo más que quedarse perplejo, dado que la vivienda quedaba en mucho mejor estado que se la habían entregado, prueba de ello, son las fotografías realizadas por la Agencia Inmobiliaria el día de la entrega de llaves y que se anexaron al documento suscrito, donde también se procedió a la lectura de los contadores.

Adjuntamos como doc. nº 12 la entrega de llaves y las fotografías realizadas, comprobándose en dicho documento, como por la inmobiliaria se acredita el buen estado en el que quedó la vivienda.

**OCTAVO.-** Posteriormente y ante los intentos de mi mandante de solucionar este asunto extrajudicialmente, con fecha 25 de Septiembre recibe nuevo mail, esta vez para interesarles ofrecieran una cantidad que sufragara los daños y perjuicios a la adversa, por la resolución del contrato, el tiempo de duración de las obras y que no pudo disponer de la vivienda y el coste de las mismas. Acompañamos el mail como doc. nº 13

A este mail contestó la abogada que suscribe, en los términos reflejados en el doc. nº 14 que se aporta, y al que no obtuvo contestación alguna.

**NOVENO.-** Es obvio pues, que lo único que pretende la demandada es hacer una serie de mejoras en la vivienda, estando en su pleno derecho, pero no a cargo de mi representado, quien tuvo que sufrir sus reiterados incumplimientos y que ahora se ve avocado a un procedimiento judicial para reclamar lo que legalmente le corresponde, que es la fianza entregada en su día menos los suministros pendientes, y salvo que la propiedad acredite que son otros distintos a los reflejados en el doc. nº 9, estos ascenderían a **CIENTO TREINTA Y NUEVE CON QUINCE (139'15 €)**.

A estos hechos son de aplicación los siguientes,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### I

#### Jurisdicción y competencia

Corresponde la jurisdicción y competencia al Juzgado al que nos dirigimos, de acuerdo a lo dispuesto en el **art. 52.1.7ª de la L.E.C.**

### II

#### Procedimiento

La acción debe tramitarse conforme a las normas del Juicio Ordinario contenidas en los **art. 399 y siguientes de la L.E.C.**, a tenor de lo dispuesto en su **art. 249.1.6ª**.

### III

#### Legitimación

La **ACTIVA** corresponde al demandante en su condición de arrendatario del inmueble y acreedor de la fianza, la **PASIVA** a la demandada en su condición de arrendadora de la vivienda y como deudora de la fianza cuya devolución se interesa.

### IV

#### Fondo

El fundamento de la presente demanda se halla en el **art. 36.4 de la L.A.U.** vigente, que dispone que:

*"El saldo de la fianza en metálico que deba ser restituido al arrendatario al final del arriendo, devengará el interés legal, transcurrido un mes desde la entrega de las llaves por el mismo sin que se hubiere hecho efectiva dicha restitución".*

### V

#### Costas

Conforme al criterio general establecido en el **art. 394.1 de la L.E.C.** deberán ser impuestas a la parte demandada.

En su virtud,

**SUPlico AL JUZGADO**, Que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos al mismo acompañados y copia de todo ello, se sirva admitirlo y tenga por interpuesta **DEMANDA DE PROCEDIMIENTO ORDINARIO** contra [REDACTED] y tras los trámites legales oportunos con el recibimiento del pleito a prueba que desde este momento se deja interesado, se dicte en su día sentencia por la que se condene a la demandada, a restituir a mi representada la cantidad de **MIL CIENTO SESENTA CON OCHENTA Y CINCO (1.160'85 €)** en concepto de fianza arrendaticia, más los intereses legales devengados, y todo ello con expresa imposición de las costas del presente procedimiento. Es justicia que pido en Majadahonda a veinticuatro de Octubre de dos mil doce.

**OTROSI DIGO.-** que a los oportunos efectos probatorios, designamos en este acto los siguientes archivos:

- Los de la demandada
- Los de la parte actora
- Agencia Inmobiliaria [REDACTED]

**SUPlico AL JUZGADO.-** tenga por designados los archivos referenciados a los oportunos efectos

**SEGUNDO OTROSI DIGO** Que esta parte manifiesta su voluntad expresa de cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos para la validez de los actos procesales, y si por cualquier circunstancia, del tipo que sea, esta representación hubiera incurrido en algún defecto, ofrece su subsanación de forma inmediata a requerimiento del mismo, todo ello a los efectos prevenidos en el **art. 231 de la L.E.C.**

**SUPlico AL JUZGADO:** Que tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legalmente oportunos. Es justicia que reitero en el lugar y fecha indicados.