

AL JUZGADO

DON _____, Procurador de los Tribunales, y de DOÑA DIANA _____, según tengo acreditado en Autos de Procedimiento Ordinario que con el número 9/06-C, se siguen ante el Juzgado de Primera Instancia de Barcelona, comparece y como mejor en Derecho proceda DICE,

Que habiendo sido emplazada DOÑA DIANA _____, en los presentes autos seguidos a instancia de SERGI _____ en el Juzgado ante el que comparezco, en la representación que ostento, mediante el presente escrito y dentro del plazo a tal efecto concedido, paso a CONTESTAR LA DEMANDA formulada de contrario formulada de contrario, OPONIÉNDOME a la misma en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

HECHOS

Con carácter previo nos oponemos a todos los hechos contenidos en el escrito de demanda que no se admitan expresamente en el presente escrito de constestación.

PRIMERO.- De conformidad con el hecho primero de la demanda.

SEGUNDO.- Por parte del administrador Fincas _____ y en nombre de la propiedad, mensualmente se cargaban los recibos en la cuenta de mi mandante, como es de ver en el **DOC. 1** que se acompaña.

TERCERO.- De conformidad con el correlativo, siendo de fecha 15 de septiembre de 2000 el contrato firmado, el período mínimo de cinco años de duración finalizaba el ~~15~~ de septiembre de 2005.

CUARTO.- De conformidad en parte con el correlativo. Es cierto que con fecha 1 de septiembre de 2005 renuncia mi mandante al contrato de arrendamiento, y autoriza a un tercero, Pau _____, a que en su nombre haga entrega de las llaves al administrador.

En fecha, no ~~15~~ de septiembre, sino ~~15~~ de septiembre de 2005, se hace entrega de las llaves del piso al Administrador, quien lo recibe en nombre de la propiedad a plena satisfacción.

Hay que decir en este momento que existía la fianza como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, y ésta es objeto de devolución, procediéndose a compensar la obligación de

devolver la fianza (781,32 euros), con la de abono de los recibos pendientes de julio y agosto (892,84 euros), resultando una diferencia a favor de la propiedad de 111,52 euros, que se pagan en el acto, tal y como consta en el recibí emitido por el Administrador que como **DOC. 2** se acompaña.

QUINTO.- En disconformidad con el correlativo. No es cierto que la arrendataria dejara impagadas mensualidades de renta, por la razón que se ha expuesto en el hecho precedente. Con la fianza se compensaron los recibos pendientes de julio y agosto, pagándose la diferencia de 111,52 euros. Cantidad ésta que se abona para dar por finalizadas las relaciones entre las partes que derivó del contrato de arrendamiento, y no desde luego como afirma el demandante en calidad de entrega a cuenta de las cantidades adeudadas. La veracidad de lo afirmado resulta del **DOC. 2** acompañado.

Respecto de los gastos por servicios individuales, ciertamente todos los suministros con los que contaba la vivienda alquilada, mientras duró el contrato de arrendamiento estuvieron domiciliados en la cuenta de mi mandante (**DOC. 3**). Lógicamente cuando renuncia al contrato de arrendamiento con fecha 1 de septiembre de 2005 procede a dar de baja la domiciliación bancaria, de lo que se avisa al administrador que no retiene la fianza sino que procede a su devolución. Esto es, pudiendo haber retenido la fianza, pues se había constituido en garantía del cumplimiento de las obligaciones, entre las que se encuentra el pago de los servicios con los que cuenta la vivienda arrendada, sin embargo se procede a la devolución. Acto éste que no es sino el que pone fin definitivamente a la relación arrendaticia, y que debe ser valorado, en su caso, como una condonación de dicha deuda.

Pero además de lo anterior, esta parte pone de relieve que los documentos 8, 9 y 10 acompañados con la demanda son las facturas de las compañías suministradoras y los avisos de devolución bancaria, pero lo que no consta en absoluto que sea el demandante quien haya pagado la deuda que ahora reclama.

SEXTO.- Se niega que mi mandante haya ocasionado los daños que se le imputan en la demanda.

La vivienda que se alquiló a mi representada precisaba de una completa reforma. Era un piso con un muy bajo estado de conservación, en el que no se había invertido en años. Contaba con una instalación eléctrica vieja y deficiente, con muy poca potencia (4,4 KW) contratada que hacía imposible utilizar varios aparatos eléctricos de forma conjunta. La conexión de los interruptores de la luz tenía un funcionamiento defectuoso precisando alguno de ellos como el del baño de un golpe "estratégico" para hacer contacto. Faltaban electrodomésticos esenciales como lavadora y nevera. Existían filtraciones y humedades en la cocina, y no funcionaba la campana extractora. Los muebles eran prácticamente inexistentes, no había camas, ni armarios, sólo alguna pieza como el tresillo y muy deteriorados, parecía muebles de los que se había desprendido la propiedad, y antes que tirarlos los habían almacenado en el piso a alquilar.

Mientras duró el alquiler no se realizó por el propietario reparación alguna como era su obligación para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad, pese a haberse producido quejas al administrador por parte de mi mandante en diversas ocasiones.

La razón económica fue la única determinante de que mi mandante alquilara un piso en dichas condiciones.

Pero en el mismo estado de conservación en que se entregó la vivienda se devolvió y prueba de ello es que fue retornada la fianza por el administrador.

Desde luego el informe pericial aportado no acredita el estado de la vivienda al tiempo de la extinción del contrato de arrendamiento, de septiembre de 2005, ya que fue emitido cuatro meses después, de diciembre de 2005. Lo que esta parte no puede saber es quién ha entrado o qué es lo que se ha hecho en estos cuatro meses posteriores.

SÉPTIMO.- En cualquier caso, no sólo la demanda y la pretensión es infundada, sino que examinando el informe pericial de parte acompañado y, en particular, la valoración de los daños, se pone en evidencia el manifiesto abuso de la demandante, que pretende llevar a cabo la limpieza y reforma de la vivienda a costa de mi representada.

No de otra manera es posible interpretar valoraciones, entre otras, del siguiente tenor:

1.- Reparación de instalación eléctrica, 12 unidades, 420 euros, que es de imaginar por el importe que son los de toda la vivienda, cuando como daños imputados en demanda están revisar y reparar instalación de habitación I y habitación III

2.- Limpieza de las paredes de la cocina, 16 unidades, que habrá que interpretar como 16 horas de trabajo, a razón de 22,84 euros la hora, total 365,44 euros.

3.- Sacar muebles y enseres a vertedero, valor total 1.013,28 euros. Si los muebles son del propietario lo que no se entiende es por qué los tiene que abonar la Sra. Diana . Y lo que no se entiende tampoco es el coste presupuestado de bajar al vertedero, según las fotografías, un tresillo, una silla de ruedas, unos palets y unas botellas de agua vacías.

Pero es que la mala fe resulta evidente al querer cambiar o incorporar elementos nuevos a la vivienda a costa de la demandada, cuando como mucho y conforme a la LAU son de cargo del arrendatario las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda. A propósito de lo dicho véase también en el apartado de la valoración de los daños, cómo se incluyen reposiciones de campana, nevera, armario ropero, calentador, lavadero, etc.

OCTAVO.- En conclusión esta parte no adeuda renta alguna ni importe por suministros, y niega haber ocasionado daños y desperfectos en la vivienda que

precisen ser reparados, y desde luego, no se hace responsable de cómo se encontrase la vivienda cuatro meses después de haberla abandonado.

Lo que no puede admitirse es que yendo contra sus propios actos (el administrador obraba por cuenta de la propiedad), y recibida a satisfacción la vivienda devolviendo la fianza, demande la actora infundadamente y extinguida cualquier acción, meses después pretendiendo una indemnización.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I

Nada que oponer en cuanto a los fundamentos relativos a jurisdicción, competencia objetiva y territorial, capacidad para ser parte y procesal, y procedimiento.

II

Nada que oponer en cuanto a los artículos de derecho sustantivo citados, salvo que en este caso no pueden operar por no darse los presupuestos para su aplicación.

III

Sentencia Audiencia Provincial núm. 1998 Burgos (Sección 1), de 10 de octubre

"La fianza arrendataria tiene el carácter de una prenda irregular, en cuanto que participa de la función de garantía propia del derecho de prenda, si bien, por consistir en una cantidad de dinero que el arrendatario entrega al arrendador, sin que éste tenga que devolver al final las mismas monedas prestadas, sino una suma igual a la percibida, no es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1859 sobre la prohibición de apropiarse las cosas entregadas en prenda, ni el procedimiento de enajenación previsto en el artículo 1872, sino que si se incumple la obligación garantizada el acreedor se queda con el importe de la suma de dinero entregada en la medida que la misma concurre con el importe de la deuda principal."

Sentencia Audiencia Provincial núm. 12005 Madrid (Sección 4), de 10 de marzo

"A la entrega, al inicio de la relación arrendaticia, de una suma de dinero, por el arrendatario al arrendador, en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por el arrendatario durante la vigencia de la relación jurídica, se

refiere el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre (RCL 1994\3272 y RCL 1995, 1141), de Arrendamientos Urbanos, respecto del arrendamiento urbano tanto de vivienda como para uso distinto del de vivienda, calificándola de fianza, lo que no es correcto, ya que no hay un tercero ajeno a la relación arrendaticia que se obligue a pagar o cumplir por el arrendatario en el caso de no hacerlo éste, siendo, más bien, una prenda irregular. En cualquier caso, dada la naturaleza que tiene de «garantía», para el arrendador, del cumplimiento, por el arrendatario, de sus obligaciones, durante toda la vigencia de la relación arrendaticia, el arrendador no viene obligado a devolver, al arrendatario, la suma de dinero que éste le entrega al inicio de la relación arrendaticia en concepto de fianza, hasta que la relación arrendaticia queda extinguida (así se desprende del número 4 del artículo 36).”

Sentencia Audiencia Provincial núm. ... 2003 Orense (Sección 2ª), de 18 noviembre

En efecto, una de las finalidades de la fianza es la de asegurar al arrendados la indemnización de los desperfectos que se produzcan en la vivienda. En caso de que tales desperfectos no se produzcan, según el art. 36.4 LAU (RCL 1994\3272 y RCL 1995, 1141) (Ley de Arrendamientos Urbanos), debe restituirse la fianza al arrendatario al final del arriendo.

IV

Artículo 394 LEC en cuanto a la condena en las costas procesales.

Por todo lo expuesto,

SUPLICO AL JUZGADO que teniendo por presentado este escrito con sus copias, se sirva admitirlo y, a su vista, tenga a esta parte, en nombre y representación de DIANA , por comparecida y por opuesta a la demanda formulada por SERGI , y tras los trámites de rigor para esta clase de juicios, dicte en su día sentencia en la que se absuelva a mi representado de los pedimentos efectuados, desestimándose íntegramente la demanda con imposición de las costas a la parte actora.

En Barcelona, a 14 de junio de 2006

ABOGADO

PROCURADOR