

P. Ordinario nº [REDACTED]
Juzgado 1ª Instancia nº 3
Arganda del Rey

AL JUZGADO

[REDACTED] Procurador, en la representación que acreditará, en el momento procesal oportuno, mediante la oportuna designa *apud acta*, de la sociedad [REDACTED] con CIF nº [REDACTED] con domicilio en la calle [REDACTED], del Polígono Industrial [REDACTED] dirigida por el Letrado [REDACTED] colegiado nº [REDACTED] del [REDACTED] comparezco y DIGO:

Que formulo **CONTESTACIÓN-OPOSICIÓN** a la demanda de la actora, en base a las siguientes

ALEGACIONES

Previa. No damos conformidad a los hechos de la actora que no vengan expresamente así reconocidos por esta parte en esta contestación.

En cuanto al correlativo primero. Según es de analizar, por el documento nº 1 de la contraria, el Sr [REDACTED] sólo es propietario del 50% del pleno dominio de la vivienda de autos.

El otro 50% del pleno dominio lo ostenta la Sra [REDACTED] que aquí no se ha constituido en parte actora ni consta ratificación o acuerdo alguno de la misma autorizando la presente reclamación judicial.

Como la voluntad de una comunidad ordinaria de bienes debe de regirse por la mayoría de cuotas de los partícipes y aquí no consta que la mayoría de cuotas haya acordado la presente reclamación, se da una clara **falta de legitimación activa que ya no puede ser subsanada y que, por sí sola, debería hacer decaer la acción ejercitada.**

Efectivamente, el 50% del pleno dominio que ostenta el Sr [REDACTED] no supone la mayoría de cuotas, con lo cual, el concurso como parte actora de la otra partícipe (Sra [REDACTED]), que ostenta el otro 50% del pleno dominio, era imprescindible para articular, con legitimación, la acción.

“Art 398 CC. Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

... Si no resultase mayoría..., el Juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador. “

En cuanto al correlativo segundo. De conformidad. Las partes firmaron el contrato de alquiler acompañado como documento nº 2, con las condiciones indicadas y con la entrega de 2.600 euros por mi mandante a la actora en calidad de fianza.

La fianza entregada de 2.600 euros tendrá relevancia más adelante en la liquidación final del alquiler.

En cuanto al correlativo tercero. Efectivamente, las partes firmaron el contrato de alquiler acompañado como documento nº 3.

También las partes firmaron el contrato de alquiler acompañado como documento nº 4, si bien, hay que precisar lo siguiente:

- en la cláusula octava del documento nº 4 se dice que la actora declara haber recibido 1.300 euros de fianza, pero ...

¿ Qué pasó con los 2.600 euros depositados como fianza que constan en el contrato inmediatamente precedente (doc nº 3 ? Pues bien, no fueron imputados a la renta de alquiler del mes (diciembre-11) sino que quedaron en poder de la parte actora, sin más.

¿ Qué medios de prueba tenemos de tal afirmación ?

A. La empresa acompañará a esta contestación el extracto contable con el histórico de los devengos y los pagos de los alquileres realizados por [REDACTED] fechados y detallados por todo el período contractual y, en cuanto al pago del mes de diciembre del

11, no se produjo hasta el día 18/11/12, mediante una liquidación de 1.300 por el alquiler y 474,46 euros por los consumos.

- B. Si se hubiera procedido tal como señala la actora, constaría un documento de retorno de 1.300 euros a la empresa [REDACTED] y de imputación del pago a la renta, con fecha 1/12/11, pero como eso no fue así, no consta obviamente tal liquidación.

La consecuencia de ello es importante, dado que [REDACTED] a la hora de hacer la liquidación del saldo del contrato, deberá compensarse, no los 1.300 euros de la fianza sino la fianza completa de 2.600 euros.

En cuanto al correlativo cuarto.

En primer lugar, señalar que es cierto que [REDACTED] avisó, en concreto, el 14 de agosto, que el 30 de setiembre del 12 dejaría las llaves del piso, a lo que la actora accedió.

Ahora bien, el día 14 de agosto, [REDACTED] a través de un empleado de la empresa, el Sr [REDACTED] le entregó al Sr [REDACTED] un cheque por importe de 1.850 euros, que fue cobrado éste, para liquidar la mensualidad de agosto y consumos.

Este extremo no lo comenta la actora y tiene fiel reflejo en el extracto de la cuenta de devengos y pagos del alquiler, que acompañaremos a esta contestación, que refleja, tras la entrega de llaves del 30/09/12, un saldo a favor de [REDACTED] de 1.850 euros que deberá ser compensado de cualquier saldo a favor de la actora.

No es cierto que la persona de [REDACTED] que le entregó las llaves a la actora el día 30/09/12 lo hiciera de forma clandestina y que “ abandonara rauda el lugar “. Eso es pura literatura. Hizo una entrega de llaves “ *in situ* “, esto es, en la propia vivienda y no es comprensible lo que la actora alega a continuación.

No niega esta parte que el chalet tuviera cierta suciedad y algún desperfecto por el uso, después de tres años de alquiler, y de haber dormido y pasado diferentes trabajadores de [REDACTED] Ahora bien, negamos todos los desperfectos que no vengan expresamente reconocidos aquí.

El Sr [REDACTED] pudo examinar el chalet en el momento mismo en que quedaron las partes para hacer la entrega de llaves, con lo cual:

- 1) ¿ Por qué el Sr [REDACTED] no hizo una reserva escrita haciendo constar sus quejas por el estado físico del chalet en el mismo momento en que recibió las llaves ? Pues porque el chalet no estaba tan mal, está claro.
- 2) Impugnamos desde este instante el valor probatorio que le quiere dar la actora a su documento nº 5, esto es, al acta notarial de constancia y reportaje fotográfico realizada NADA MENOS QUE OCHO DÍAS MÁS TARDE DE LA ENTREGA DE LLAVES POR [REDACTED] (30/09/12), lo que abre una duda más que razonable a que los supuestos desperfectos fotografiados el día 8 de octubre del 12, NO hayan sido realizados por [REDACTED] dado que un tercero (o varios) pudieron entrar en el chalet y realizar tales desperfectos.

De todas formas, impugnamos el valor probatorio de los documentos nº 9 y 16 acompañados por la actora en cuanto a los supuestas reparaciones:

- En cuanto al documento nº 9 (factura del Sr [REDACTED]):

a) En primer lugar, es una factura sin el correlativo justificante de pago, que por la preclusión documental del 265 LEC ya no se puede acompañar al proceso y, por tanto, sin justificar el pago NO viene la actora legitimada a reclamarlo como resarcimiento de daños y perjuicios que no han sido irrogados, ni acreditados ni liquidados

b) En segundo lugar, porque la partida de pintura NO PROCEDE repercutirla al inquilino en un alquiler que ha durado más de tres años, dado que está claro que el propietario deberá proceder a una mano de pintura para poner nuevamente en alquiler el chalet y ello forma parte del uso ordinario de la vivienda.

No hay que olvidar que se trató de una resolución del contrato de mutuo acuerdo y que nada consta en el contrato de alquiler en cuanto a la obligación expresa del inquilino de tener que pintar el chalet a la extinción del arriendo.

Así las cosas, los 300 euros de pintura de radiadores más los 1.000 euros de pintar la casa NO PROCEDEN, y con el IVA, son 1.573 euros que EN NINGÚN CASO pueden acogerse en la presente reclamación.

- En cuanto al documento nº 16 (factura emitida por [REDACTED] SL):

a) En primer lugar, porque se trata de una factura sin el correlativo justificante de pago, que, por la preclusión documental del 265 LEC, ya no se puede aportar al proceso. Por tanto, SIN justificar el pago NO viene la actora legitimada a reclamarlo en la presente reclamación como resarcimiento de daños y perjuicios que no han sido irrogados ni acreditados ni liquidados

b) En segundo lugar, porque la partida de limpieza NO PROCEDE repercutirla al inquilino en un alquiler que ha durado más de tres años, dado que está claro que el propietario deberá proceder a una limpieza general ANTES de volver a alquilar el chalet y ello forma parte del uso ordinario de la vivienda

No hay que olvidar que se trató de una resolución de contrato de mutuo acuerdo y que nada consta en el contrato de alquiler en cuanto a la obligación expresa del inquilino de tener que asumir el coste de la limpieza general a la extinción del arriendo.

En cuanto al correlativo quinto. Negamos que [REDACTED] deba un céntimo por consumos, dado que con el pago de la mensualidad de alquiler también pagaba los consumos que acreditaba el Sr [REDACTED], de tal manera que YA LE FUE ENTREGADO EL DINERO AL SR [REDACTED] PARA LIQUIDAR CONSUMOS.

Ello también viene perfectamente reflejado del extracto de cuenta del histórico del pago del alquiler y consumos que acompañaremos, para acreditar tal extremo, de todo el período del arriendo.

En cuanto al correlativo sexto. La empresa [REDACTED] tiene su domicilio social en la localidad de [REDACTED] (Barcelona), como sabe la actora y que, por tanto, está localizable y operativa plenamente.

Está claro que no puede mi patrocinada a avenirse a pagar una reclamación con la que está completamente en desacuerdo.

Hecho séptimo. (Nuevo, no de correlativo). Aportación de la documentación que prueba la existencia de un saldo favorable de 1.850 euros a favor de [REDACTED] tras la entrega de llaves de 30/09/12, fruto de la liquidación económica de los devengos y los pagos.

Efectivamente, tal saldo resulta de la liquidación contable del alquiler del chalet y, por ello, por resultar de la simple liquidación, NO es necesario articular reconvención alguna, dado que no es un crédito que nazca de alguna otra obligación que deba ser compensado, sino que es un saldo que resulta de la simple liquidación económica del alquiler.

Acompañamos como **documentos nº 1,2,3 y 4**, respectivamente, la relación de devengos y pagos en el alquiler de autos, por las cuatro anualidades, respectivamente, en las que se ha desarrollado la relación de alquiler (2009, 10,11 y 12) entre las partes.

Del examen de tales extractos contables, cabe concluir lo que sigue:

1) Que del examen de los devengos y los pagos del 2009, 10 y 11 (doc nº 1,2 y 3), aparece la cuenta perfectamente saldada, con valores idénticos en el debe y haber, por lo que a 31 de diciembre de 2.011 mi mandante estaba rabiosamente al día.

2) Si examinamos el período de 2.011, veremos que, en cuanto a la renta del alquiler del mes de noviembre, se devenga el día 1 del mes por 1.300 euros, y que también se devengan dos cargos de consumos de 72,65 de Unión Fenosa (10/11) y de Canal Isabel (14/11), si bien no se verifica un pago por [REDACTED] hasta el 18/11 de 1.503,02 euros.

Por tanto, NO es cierto que la actora devolviera 1.300 euros de fianza a mi mandante y sirvieran para pagar el día 1/11 el mes de alquiler en curso, dado que tal mes se pagó el día 18/11 junto con los consumos.

3) Si examinamos el documento nº 4 (período 2012) veremos que la cuenta NO está saldada, sino que arroja un saldo favorable a [REDACTED] por 1.850 euros, dado que:

- a) Hay que tener en cuenta que ██████ entregó un cheque a la actora en fecha 14/08 por importe de 1.850 euros
- b) Para hacer la liquidación económica final, hay que descontar la fianza de 2.600 euros entregada y que tenía íntegramente en su poder la actora (1.300 euros oficialmente en el contrato más los otro 1.300 euros que la actora no devolvió a la demandada, de la fianza del contrato acompañado como documento nº 3.)

Acompañamos también, como **documento nº 5**, el cargo del cheque realizado al portador y cobrado por el Sr ██████, fechado a 14/08/12, por importe 1.850 euros.

Hecho octavo. (Nuevo, no de correlativo).

Así las cosas, negamos la procedencia del crédito reclamado por la actora por todos los motivos de oposición incluidos en la presente contestación.

Ahora bien, de estimar S^oS^a un crédito a favor de la actora derivado de la presente reclamación, debe realizarse la operación aritmética de restarlo del saldo de 1.850 euros a favor de la demandada que resulta del extracto contable detallado acompañado como documentos 1 a 5. Al resultar el saldo de la liquidación económica de devengos y pagos y no nacer de ninguna obligación distinta, no procede articular demanda reconvenzional, sino que debe formar parte, sin más, de los hechos controvertidos de la presente *litis*.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

- I. En cuanto a competencia territorial, procedimiento ordinario, cuantía (8.875,18 euros) y resto de elementos procesales, de conformidad con la actora.
- II. En cuanto al derecho sustantivo, la falta de legitimación activa esgrimida, se basa en el 398 y concordantes del CC y para el resto de hechos controvertidos, los preceptos invocados por la actora interpretados, a *sensu contrario*, más el principio *Iuris novit curia*.
- III. En cuanto a las costas procesales, deben imponerse a la parte que sea vencida, según el 394 LEC.

Por todo ello,

PETICIONO: Que tenga por presentada la presente CONTESTACIÓN-OPOSICIÓN en nombre de A [REDACTED] a la demanda inicial del Sr [REDACTED] y tras los trámites procesales preceptivos, incluida la audiencia previa y vista, dicte sentencia que incluya los siguientes pronunciamientos:

1º) Que desestime íntegramente la demanda de la actora con imposición de costas a la misma

Y, subsidiariamente, para el caso de estimar una cuantía favorable a la actora con cargo a la demandada,

2ª) De estimar una cuantía favorable a la actora derivada de su *petitum*, practique la liquidación económica restando de tal cantidad a favor de la actora, el saldo favorable de 1.850 euros que ostenta la demandada con cargo a la actora relatado en el hecho séptimo de la contestación.

- I. **OTROSÍ DIGO:** Que intereso a este Juzgado fije día y hora para realizar la oportuna designa *apud acta*, para acreditar la representación.
- II. **OTROSÍ DIGO:** Designamos, en base al artículo 265 LEC, los archivos de la entidad [REDACTED] entidad [REDACTED] en cuanto a la acreditación de la persona que cobró el cheque al portador, por importe 1.850 euros, con cargo a la cuenta de

[redacted] n° [redacted] cuyo tenedor fue el
Sr [redacted]

Arganda del Rey, a 13 de junio de 2.013

[redacted]
Letrado colegiado [redacted]

[redacted]
Procurador