

En Arganda del Rey, a 12 de febrero de 2013.

**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA
QUE POR TURNO CORRESPONDA**

D. [REDACTED], Procurador de los tribunales y de D. [REDACTED] representación que acreditaré mediante la oportuna designación *apud acta*, que llevaremos a cabo en sede Judicial cuando para ello seamos requeridos; bajo la dirección del letrado D. [REDACTED], ante el Juzgado comparezco y, como mejor proceda, DIGO:

Que por medio del presente escrito y siguiendo concretas instrucciones de mi mandante, interpongo **DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO** frente a la mercantil [REDACTED] C.I.F. [REDACTED] con domicilio en la [REDACTED], en ejercicio de acción acumulada de reclamación de cantidad y daños y perjuicios causados como consecuencia de incumplimiento de contrato, reclamación que se formula por un principal de OCHOMIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON DIECIOCHO CENTIMOS (8.875,18 euros), más intereses y costas, sirviendo de base a la presente demanda los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.- D. [REDACTED] es propietario de la vivienda sita en la [REDACTED] de la localidad madrileña de [REDACTED] inmueble que constituye la finca registral [REDACTED] del Registro de la Propiedad de esta ciudad, tal y como resulta acreditado con la Nota Simple del Registro de la Propiedad que acompañamos como **documento nº 1**.

SEGUNDO.- En fecha 1 de diciembre de 2009, se suscribió contrato de arrendamiento con la mercantil demandada, en relación con la mencionada vivienda, estipulándose un plazo de duración del contrato de arrendamiento de cinco años, aunque, en el contrato aparece la fecha límite la del día 31 de diciembre de 2014 (intrascendente a nuestros efectos), y estipulándose asimismo una renta anual de 15.600,00 euros, dividida en doce mensualidades de 1.300,00 euros, debiendo abonarse dicha renta por mensualidades anticipadas, dentro de los ocho primeros día de cada mes.

Asimismo, la demandada entregó una fianza por importe de dos mensualidades, esto es, 2.600,00 euros.

Se acompaña como **documento nº 2** el referido contrato de arrendamiento.

Es de destacar asimismo que en el citado contrato se hacía mención a que el arrendatario debía satisfacer, además de la renta fijada, el importe de los suministros de electricidad, agua y gas, mediante recibo justificativo de dichos gastos.

TERCERO.- Con el meritado contrato en vigor, la mercantil demandada propuso a D. ■■■■■, y este aceptó, que se fuera suscribiendo al año siguiente un nuevo contrato de arrendamiento, idéntico al anterior, de tal forma que se aseguraba el alquiler durante cinco años más, motivo por el cual, el 1 de diciembre de 2010 se volvió a firmar un nuevo contrato con las mismas cláusulas y condiciones que el anterior. Se adjunta el contrato como **documento nº 3.**

Por la misma razón, el siguiente 1 de diciembre de 2011 se volvió a rubricar entre demandante y demandada, nuevo contrato de arrendamiento y último en vigor, en el que se volvía a reproducir el contenido de los dos anteriores, con una importante diferencia, ya que, en este caso y por petición de la demandada, la fianza depositada por ésta se reducía a 1.300,00 euros, procediéndose por D. ■■■■■ a la devolución del resto dinerario que obraba en su poder (que se hizo mediante la imputación de esa cantidad a la renta del mes en curso).

Acompañamos como **documento nº 4** el definitivo contrato de arrendamiento de 1 de diciembre de 2011, donde se recoge la modificación de la cuantía de la fianza en su cláusula octava. Desde ese momento, D. ■■■■■ tan solo tenía 1.300 euros de fianza.

CUARTO.- Pues bien, encontrándose en vigor el meritado contrato de arrendamiento, en el pasado mes de agosto de 2012 la demandada puso en conocimiento de nuestro patrocinado que el siguiente 30 de septiembre abandonaría la vivienda, y que se procedería, por un lado, a la devolución de las llaves ese mismo día y por otro, que la renta de ese mes de septiembre no sería abonada, debiéndose cobrar nuestro mandante con el mes de fianza que tenía en su poder.

El ahora demandante no puso objeción a la finalización del contrato de arrendamiento, aunque huelga decir que si lo hizo respecto de imputar la fianza a la renta, aunque no le sirviera para mucho, ya que la demandada no volvió a abonar ni un céntimo más por ningún otro concepto.

De esta forma, el 30 de septiembre de 2012, una persona de la empresa demandada acudió a la puerta de la vivienda arrendada propiedad de nuestro mandante, le entregó el juego de llaves que tenía en su poder y abandonó rauda el lugar, haciéndole saber que cualquier problema que tuviera lo hablara con la empresa.

Cuando D. ██████ accedió al inmueble no dio crédito a lo veía, ya que pudo comprobar sorprendido que la vivienda estaba absoluta y literalmente destrozada, con una suciedad extrema, infectada de bichos, con todos los electrodomésticos destrozados, los radiadores de la calefacción reventados por sus válvulas, las puertas del garaje descolgadas, las persianas inutilizadas y rotas, baldosas y plaquetas trituradas por todos los sitios, la vitro cerámica rota, también los baños, las puertas, los rodapiés, la tarima, tuberías, sistema eléctrico, etc.

Al parecer, según le comentó una vecina a nuestro patrocinado, la arrendataria no solo había destrozado el inmueble, sino que además le había dado otro uso distinto al de vivienda (como aparece estipulado en el contrato), instalando unas oficinas de la empresa y almacenando continuamente paquetes, cajas, etc., llegando a hacer entrar pesados camiones por lugares donde, obviamente, no estaba previsto que se hiciera.

El ahora demandante intentó ponerse en contacto con la persona responsable de la demandada, para pedirles explicaciones sobre el estado en que habían dejado el inmueble, pero simplemente le dijeron que ellos no se iban a hacer cargo de nada, por lo que el Sr. ██████ decidió hacer un reportaje fotográfico del estado de la vivienda, cuya coincidencia con la realidad fue debidamente comprobada por el Notario de Madrid, D. ██████, emitiendo la oportuna escritura pública de constancia que acompañamos como **documento nº 5** (como **documento nº 6**, se aporta la factura emitida por el Sr. Notario, y como **documento nº 7**, el coste del revelado fotográfico, cantidades ambas que también se reclaman en la presente demanda por un total de **303,22 euros**).

Dado que la demandada no se quería hacer cargo de la reparación de daño alguno de los que habían ocasionado a la vivienda y como D. ██████ había planeado irse a vivir a la misma, como efectivamente ocurrió (aportamos, como **documento nº 8**, acreditación del empadronamiento de nuestro mandante en la misma), además de remitir el oportuno **requerimiento extrajudicial que luego veremos**, nuestro patrocinado tuvo que empezar a contratar los necesarios servicios de albañilería, carpintería, fontanería, limpieza y pintura, así como reponer todos los electrodomésticos y materiales destrozados, todo lo cual ascendió a un importe total **6.812,47 euros**, según se detalla a continuación.

- Como **documento nº 9**, aportamos la factura ██████ de 20 de octubre de 2012, emitida por D. ██████, por importe de 3.509,00 euros (i.v.a. incluido), correspondiente a los trabajos de albañilería, carpintería, fontanería y pintura.
- Como **documento nº 10**, se anexa la factura ██████ de 6 de noviembre de 2012, emitida por ██████ y ██████, S.A., por importe de 48,22 euros (i.v.a. incluido), correspondiente a la compra de elementos de los baños destrozados por la demandada.
- Como **documento nº 11**, acompañamos la factura ██████, de 19 de octubre de 2012, emitida por ██████ por importe de 249,00 euros

(i.v.a. incluido), y su justificante de pago con tarjeta, correspondiente también a la compra de más elementos de tales baños.

- Como **documento nº 12**, se adjunta la factura [REDACTED], de 19 de octubre de 2012, emitida por [REDACTED], S.L.U., por importe de 465,04 euros (i.v.a. incluido), y su justificante de pago con tarjeta, correspondiente a la compra de la tarima para cambiar la existente, completamente inservible.
- Como **documento nº 13**, anexamos la factura [REDACTED], de 6 de octubre de 2012, emitida por [REDACTED], por importe de 785,02 euros (i.v.a. incluido), y su justificante de pago con tarjeta, relativo a la compra de la vitrocerámica, microondas, campana extractora, frigorífico y horno, para reponer los inutilizados salvajemente por la demandada.
- Como **documentos nº 14 y 15**, anexamos las facturas [REDACTED], ambas de 6 de noviembre de 2012, emitidas por [REDACTED] por importe de 99,46 euros y 66,79 euros (i.v.a. incluido), respectivamente, relativas a la compra de los elementos necesarios para la reparación y cambio del pavimento destrozado por la demandada.
- Como **documento nº 16**, adjuntamos la factura [REDACTED] de 3 de diciembre de 2012, emitida por [REDACTED] S.L., por importe de 968,00 euros (i.v.a. incluido), por los servicios de limpieza de choque en zonas exteriores de la vivienda con hidrolimpiadora y personal especializado y en el interior de vivienda (alicatados, ventanas, persianas, sanitarios, cocina, etc.).
- Como **documento nº 17**, se adjunta finalmente la factura [REDACTED], de 19 de octubre de 2012, emitida por D. [REDACTED], por importe de 621,94 euros (i.v.a. incluido), correspondiente a los trabajos realizados para el cambio y reparación de las persianas inutilizadas por la demandada.

Como hemos señalado, el total de todo ello asciende a la cantidad de 7.115,69 euros.

QUINTO.- Se da igualmente la circunstancia de que la demandada adeuda los suministros de energía eléctrica correspondientes al período desde el 5 de julio a 5 de octubre de 2012 (**documentos nº 18, 19 y 20**), por importe total de 418,40 euros; el de agua del período comprendido desde el mes de junio de 2012 a inicio del mes de octubre de 2012 (**documentos nº 21 y 22**), por importe de 1.220,72 euros; y el de suministro de gas, correspondiente al período entre el 12 de junio a 10 de octubre de 2012 (**documentos nº 23 y 24**), por un importe de 120,37 euros.

Todo ello hace que la mercantil demandada, al finalizar el contrato de arrendamiento, dejara impagados los suministros de electricidad, agua y gas, por un importe total de 1.759,49 euros.

SEXTO.- Todos los intentos por conseguir una resolución amistosa del presente contencioso

fueron inútiles, ya que un primer requerimiento remitido a la demandada vía burofax el 4 de diciembre de 2012 (se acompaña copia del mismo como **documento nº 25**), enviado al domicilio que aparece tanto en el contrato de alquiler, como registralmente, no pudo ser entregado por “desconocido” (adjuntamos la “prueba de entrega” de Correos, como **documento nº 26**).

Por ese motivo, volvimos a remitir el mismo requerimiento una vez más, pero en esta ocasión a un domicilio que previamente habíamos confirmado telefónicamente como dirección válida para la recepción del burofax; a pesar de lo cual, la demandada, a la que se la dejó el oportuno aviso, decidió dejar transcurrir el plazo para retirarlo de la Oficina de Correos (véase la “certificación de entrega” remitida por Correos, que aportamos como **documento nº 27**).

De conformidad con todo ello, nos vemos en la necesidad de acudir a los Tribunales de Justicia, reclamando la suma de 8.875,18 euros, mediante el ejercicio de acción acumulada de reclamación de deuda derivada de contrato de arrendamiento y reclamación de daños y perjuicios motivada por las reparaciones de los desperfectos ocasionados en la vivienda.

La referida suma de 8.875,18 euros queda dividida de la forma siguiente:

- a. 1.759,49 euros correspondientes a los suministros dejados de satisfacer.
- b. La cantidad de 303,22 euros relativos al coste de Notario y revelado fotográfico para dejar constancia fehaciente del estado en que dejó la vivienda la demandada.
- c. La cantidad de 6.812,47 euros, correspondiente al coste de reparación de los daños y desperfectos generados en la vivienda arrendada, y de sus elementos destrozados, claramente ocasionados por la demandada como consecuencia de un uso indebido e inadecuado de la misma.

A los hechos anteriores son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Es competente el juzgado al que tengo el honor de dirigirme, de conformidad con lo que dispone el art. 52, nº 1, regla 7ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que atribuye la competencia en los juicios sobre arrendamientos de inmuebles al tribunal del lugar en que esté situada la finca.

II.- Actor y demandada se encuentran legitimados activa y pasivamente para interponer y

soportar el ejercicio de las presentes acciones, habida cuenta la relación contractual que ha existido.

III.- Por una parte se ejercita acción de reclamación de cantidad respecto a las sumas pendientes de abonar, de conformidad con lo pactado en el contrato y, asimismo, acción por la que se declare la obligación de la demandada de asumir, costear y hacerse cargo del importe de la reparación de la vivienda arrendada por el incorrecto uso de la misma y de los gastos generados como consecuencia de su incumplimiento, acumulación de acciones que está plenamente autorizada por el art. 71 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

IV.- El procedimiento a seguir será el de los juicios ordinarios que regulan los arts. 399 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil, juicio ordinario al que remite la regla 6ª del nº 1 del art. 249 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A estos efectos y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 251 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fijamos como cuantía la de 8.875,18 euros.

V.- Resulta de aplicación lo dispuesto, respecto de los gastos y suministros, con carácter general, en el art. 1255 del Código Civil, que establece que los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y al orden público.

Asimismo, respecto de los daños y reparación de los mismos, son de aplicación los arts. 1.563 y 1.564 del Código Civil.

VI.- Art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, respecto de las costas, que deberán ser impuestas al demandado.

En su virtud,

AL JUZGADO SUPLENTE que, habiendo por presentado este escrito, con sus documentos y copias, se sirva admitirlo, me tenga por parte en la representación que ostento de D. [REDACTED] y por interpuesta demanda de juicio ordinario, en el ejercicio de las acciones antedichas, frente a la mercantil "[REDACTED] S.L.", emplazarla para que comparezca y conteste, seguir el procedimiento por sus trámites y, en su momento, dictar sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda, condene a la demandada a satisfacer a mi patrocinado la cantidad de 8.875,18 euros, como consecuencia del impago de los suministros de energía eléctrica, agua y amortización de préstamo hipotecario, por los períodos indicados en la demanda, así como del coste de la reparación de los daños ocasionados en la vivienda arrendada, con expresa imposición de las costas del

procedimiento.

OTROSÍ DIGO que, al amparo de lo dispuesto en el art. 231 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

SUPlico DE NUEVO AL JUZGADO tenga por hecha la anterior manifestación a los efectos legales oportunos.

Todo ello, por ser de Justicia que pido, en Arganda del Rey, a 12 de febrero de 2013.

Fdo. [REDACTED]
Letrado

Fdo. [REDACTED]
Procurador