

# CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. RECLAMACIÓN ACUMULADA DE DEUDAS Y DE DAÑOS Y PERJUICIOS POR EL INCORRECTO USO DE LA VIVIENDA



[www.casosreales.es](http://www.casosreales.es)  
[casosreales@difusionjuridica.es](mailto:casosreales@difusionjuridica.es)

## SUMARIO

- El Caso
  - *Supuesto de hecho*
  - *Objetivo. Cuestión planteada*
  - *La estrategia del abogado*
- El Procedimiento Judicial
  - *Partes*
  - *Peticiones realizadas*
  - *Argumentos*
  - *Normativa*
  - *Resolución Judicial*
- Jurisprudencia relacionada con el caso
- Documentos jurídicos
- Biblioteca
- Formulario

es la encargada de pagar los gastos de suministro. Igualmente, en todos los contratos se mantiene la obligación de no dar al chalet un uso distinto del de vivienda.

Desde 2009 a 2011 la mercantil está al corriente de pago y no hay ningún problema entre las partes.

Con fecha 1 de diciembre de 2011, Juan y la mercantil firman un nuevo contrato que es el vigente en el momento en que se producen las controversias posteriores.

Estas controversias comienzan en septiembre de 2012 tras la resolución de mutuo acuerdo del contrato. Los hechos que dan pie al enfrentamiento nacen el 30 de septiembre de dicho año cuando Aire S.L entrega las llaves del chalet a Juan.

Juan lo encuentra destrozado teniendo que invertir más de 6 000 € para su

En 2009 Juan y Aire S.L suscriben un contrato de arrendamiento de un chalet que van novando periódicamente introduciendo las modificaciones que consideran oportunas. Dentro de las cláusulas, se establece que Aire S. L

## EL CASO

### Supuesto de hecho

Arganda del rey, 01-01-2009

reparación. A esto se suma que ambas partes discrepan en la cantidad resultante de la liquidación del contrato de arrendamiento ya que la Mercantil afirma haber entregado dinero de más a Juan, mientras que éste señala que se le adeudan impagos de distintos suministros y que no ha recibido ese dinero de más que la mercantil alega.

Con todo ello, tras requerir las cantidades extrajudicialmente, Juan interpone demanda en febrero de 2013, reclamando de manera acumulada las cantidades adeudadas de la liquidación del contrato, así como los daños sufridos en la vivienda consecuencia del incorrecto uso de la misma.

La demandada mantiene su postura de que ha liquidado correctamente, incluso de más, debiendo en caso de ser condenada a satisfacer algún importe ver compensada la deuda por ese importe ya satisfecho. Además, mantiene que

los desperfectos que se le imputan no han sido causados por ella.

Así, ambas partes consienten que sean los tribunales los que solucionen la controversia y fijen la cantidad económica a satisfacer por cada parte.

### Objetivo. Cuestión planteada

El objetivo de Juan es que la mercantil adeude los suministros debidos y no pagados, así como que se haga cargo del importe de las reparaciones realizadas como consecuencia del mal estado en que se encontró el chalet tras el abandono de la arrendataria.

### La estrategia. Solución propuesta

Lo que hace el abogado es intentar establecer una relación de causalidad entre los desperfectos y el uso dado por la mercantil.

Igualmente, para justificar las cantidades adeudadas, se sirve precisamente del tenor literal del contrato y de la interpretación de las cláusulas del mismo.

Para dejar constancia de la actuación diligente del arrendador, reitera la gran cantidad de intentos extrajudiciales de conseguir una resolución amistosa del presente contencioso.

## EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

**Orden Jurisdiccional:** Civil

**Juzgado de inicio del procedimiento:** Juzgado de Primera Instancia

**Tipo de procedimiento:** Procedimiento Ordinario: juicio ordinario

**Fecha de inicio del procedimiento:** 12-03-2013

## Partes

- Parte demandante:

Juan

- Parte demandada:

Aire S.L

## Peticiones realizadas

- Parte demandante:

Que se condene a Aire S. L a satisfacer a Juan la cantidad de 8.875,18 € 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 por el coste de la reparación de los daños ocasionados en la vivienda arrendada, con expresa imposición de las costas del procedimiento.

- Parte demandada:

Que se tenga por presentada su contestación-oposición y que se 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, que se determine una cuantía favorable a la actora con cargo a la demandada,

2º. Que se practique la liquidación económica restando de tal cantidad, el saldo favorable de 1.850 euros que ostenta la demandada con cargo a la actora.

## Argumentos

- Parte demandante:

En relación a la deuda por suministro se hace referencia a la cláusula del contrato que regula que la demandada queda

obligada al pago de los suministros de energía eléctrica, agua y amortización de préstamo hipotecario.

Cuando se novó la fianza, en la redacción del contrato de 2011 se fijó la cantidad de 1300 € procediendo el arrendador a devolver tal cantidad.

En relación a los daños, alega que una vecina le ha confirmado que se le ha dado un uso distinto al de vivienda instalando oficinas y teniendo los empleados un comportamiento incívico. Al llegar tras el abandono de la vivienda por la mercantil, el chalet estaba absoluta y literalmente destrozado, con una suciedad extrema, infectado de bichos, y con todos los electrodomésticos destrozados.

Las reparaciones se realizaron con rapidez porque el arrendador quería irse a vivir al chalet ex-arrendado

La demandada ha rechazado todos los intentos extrajudiciales de resolver la controversia de manera pacífica y extrajudicial, dificultando la recepción de los burofax en las direcciones aportadas a tal efecto.

- Parte demandada:

En primer lugar, señala que Juan sólo posé el 50% de la propiedad del chalet, ostentando su hermana el otro 50%, por lo que falta la legitimación activa.

En relación al suministro, alega que ya fueron liquidados en 2012 ostentando Juan 1850 € recibidos en agosto de 2012. Por ello, precisamente solicita que, en caso de ser condenados al pago de alguna cantidad, se tenga en cuenta ese importe entregado en su día al arrendador.

La fianza de 2.600 euros que se entregó en fecha 1 de diciembre de 2009 no fue devuelta, con la suscripción de un nuevo contrato del actor que reducía dicha fianza a la mitad.

En relación a los daños, niega todos los desperfectos señalando que, los desperfectos en la pintura y la ausencia de limpieza de ciertas zonas, parte del uso ordinario de la vivienda, por lo cual no les es exigible su imputación como desperfecto.

El reportaje fotográfico de los desperfectos fue tomado el 8 de octubre de 2012, esto es, ocho días después de que entregaran las llaves a Juan, lapso demasiado largo para unos daños de tal entidad.

Igualmente, la fecha de las facturas de reparación es muy posterior a los supuestos desperfectos ocasionados por la mercantil.

Por último, Aire S.L niega la falta de cooperación extrajudicial al señalar que, la mercantil facilitó al ex – arrendador la dirección de su domicilio social que está operativo plenamente.

## Normativa

Código Civil.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Ley de Enjuiciamiento Civil

## Documental

- La parte demandante presenta:

- Nota del registro de la propiedad para probar la titularidad
- Contrato original de arrendamiento con las novaciones operadas desde 2009 a 2011
- Reportaje fotográfico del estado de la vivienda, cuya coincidencia con la realidad fue debidamente comprobada por Notario
- Escritura pública del Notario
- Coste del revelado fotográfico

- Facturas de los servicios precisos para todas las reparaciones
- Suministros de agua, gas, luz adeudados
- Burofax entregado a través de correos requiriendo extrajudicialmente
- La parte demandada presenta:
  - Documento que acredita una titularidad del 50% teniendo su hermana la parte restante
  - Contratos de alquiler
  - Facturas y justificantes de pago: relación de devengos y pagos en el alquiler de autos, por las cuatro anualidades, en las que se ha desarrollado la relación de alquiler (2009, 10,11 y 12)

#### Prueba

- La parte demandante solicita:
  - Interrogatorio de la arrendataria
  - Testifical escrita

Documental aportado junto con la demanda haciendo especial mención del acta notarial

- La parte demandada solicita:

Testifical del empleado de Aire S.L que entregó las llaves al resolverse el contrato

#### Resolución Judicial

**Fecha de la resolución judicial:**  
18-06-2015

**Fallo o parte dispositiva de la resolución judicial:**

El juzgado de 1ª Instancia de Arganda del rey dictó sentencia reconociendo una estimación parcial de la demanda de

Juan, condenado a la mercantil al pago de 1.759,49 euros que devengarán los intereses de demora previstos en el art. 576 de la Ley de enjuiciamiento Civil.

No hace expresa imposición de costas, debiendo cada parte abonar las ocasionadas a su instancia y las comunes por mitad.

#### Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:

La sentencia basa la estimación parcial en la existencia de un contrato que tiene fuerza de ley entre las partes (1091 CC) y que en dicho contrato se establecía el pago de suministro a cuenta de la parte arrendataria.

Por ello, al haber quedado probado que la demandada no abonó los suministros correspondientes a la energía eléctrica consumida entre el 5 de julio y el 5 de octubre de 2012, los del consumo de agua durante el periodo comprendido entre junio de 2012 y octubre de 2012 y los gastos por consumo de gas en el periodo comprendido entre el 12 de junio y el 10 de octubre de 2012, debe pagar los importes relativos a dicho consumo.

En cuanto a la no estimación de la imputación de los daños de la vivienda, se señala que el 1562 CC presume que la vivienda se recibe en perfecto estado en los contratos de arrendamiento de modo que, salvo prueba en contrario se presume que fue devuelta en el mismo estado.

En este caso, la prueba en contrario llega tarde ya que, desde el 30 de septiembre de 2012 hasta el 8 de octubre de 2012, se desconoce que ocurrió con la vivienda y si la misma fue o no objeto de ocupación

#### JURISPRUDENCIA

Audiencia Provincial de Teruel, núm. 65/2016, de 27-10-2016. **Casos-**

**Reales.Jurisprudencia. Marginal: 70363531**

Audiencia Provincial de Cádiz, núm. 30/2007, de 12-02-2007. **Casos-Reales.Jurisprudencia. Marginal: 141697**

Audiencia Provincial de Valencia, núm. 678/2007, de 14-12-2007. **Casos-Reales.Jurisprudencia. Marginal: 206323**

Audiencia Provincial de Madrid, núm. 100/2004, de 13-02-2004. **Casos-Reales.Jurisprudencia. Marginal: 249174**

Audiencia Provincial de Navarra/Nafarroa, núm. 47/2005, de 07-03-2005. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 227860**

xx. **CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: xx**

#### DOCUMENTOS JURÍDICOS DE ESTE CASO

**Disponible en [www.casosreales.es](http://www.casosreales.es)  
Nº de Caso: 8925**

1. Contestación-oposición demanda
2. Contrato de arrendamiento vigente que motiva el pleito
3. Sentencia estimatoria parcialmente
4. Demanda

#### FORMULARIOS JURÍDICOS RELACIONADOS CON ESTE CASO

- Modelo de contrato privado de arrendamiento
- Modelo de demanda acumulada de deudas y daños y perjuicios

**BIBLIOTECA**

Disponibile en [www.casosreales.es](http://www.casosreales.es)  
Nº de Caso: 8925

- Objeto y Carga de la Prueba Civil
- La prueba en el proceso civil
- Los arrendamientos urbanos hoy
- Sabelotodo Contratación Civil y Mercantil

• **Artículos jurídicos**

- Arrendamientos urbanos y Arbitraje

(diciembre-enero 2010)

- Regulación general de los contratos de arrendamiento de vivienda. (mayo 2016)
- La resolución del contrato de arrendamiento y la devolución de la fianza (abril 2015)
- Desistimiento unilateral del arrendatario en arrendamientos de vivienda y de local de negocio (mayo 2005)

• **Casos relacionados**

- Contrato de arrendamiento de vivienda.

- Reclamación de cantidad. Devolución de fianza de contrato de arrendamiento de vivienda.
- Reclamación de cantidad por daños en vivienda arrendada
- Demanda de reclamación de rentas impagadas y gastos de suministros no abonados. Reclamación por daños y perjuicios ocasionados en la vivienda arrendada.
- Demanda sucinta de juicio verbal en reclamación de devolución de fianza de vivienda de alquiler

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

D. \_\_\_\_\_ Procurador de los tribunales y de D. \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_, 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 C.I.F. con domicilio en la \_\_\_\_\_, 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. es propietario de la vivienda sita en la de la localidad madrileña de inmueble que constituye la finca registral 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 días 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, de 19 de octubre de 2012, emitida por 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, de 6 de octubre de 2012, emitida por t, 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, ambas de 6 de noviembre de 2012, emitidas por 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 de 3 de diciembre de 2012, emitida por 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 (alcatados, ventanas, persianas, sanitarios, cocina, etc.).
- Como documento nº 17, se adjunta finalmente la factura, de 19 de octubre de 2012, emitida por D. , 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 SUPPLICO** 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. \_\_\_\_\_ y por interpuesta demanda de juicio ordinario, en el ejercicio de las acciones antedichas, frente a la mercantil " 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.

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

Todo ello, por ser de Justicia que pido, en \_\_\_\_\_ -