**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE (NOMBRE DE LA CIUDAD DONDE SE ENCUENTRE LA VIVIENDA ALQUILIADA) QUE POR TURNO CORRESPONDA**

**DON/ DOÑA** (tu nombre y apellidos), mayor de edad y con DNI con DNI (tu número de DNI), con dirección a efectos de notificación en C/ (dirección de tu vivienda), ante el Juzgado que por turno corresponda comparezco y como mejor proceda en Derecho, **DIGO**:

Que, mediante el presente escrito, formulo **DEMANDA SUCINTA DE JUICIO VERBAL EN RECLAMACIÓN DE CANTIDAD** por un importe total de (aquí, indica el importe de la fianza no devuelta) euros, contra **DON** (aquí, el nombre y apellidos del casero o arrendador),mayor de edad, con DNI (el DNI del casero o arrendador) y domicilio a efecto de notificaciones en C/ (domicilio del casero o arrendador, si se conoce). Para mayor facilidad se aporta correo electrónico del demandado (e-mail del casero o arrendador) y su número de teléfono (teléfono del casero o arrendador). Todo ello en base a los siguientes,

**HECHOS**

*(NOTA GENERAL. 1.- Adapta el relato de los hechos a tu situación concreta, siguiendo el ejemplo. 2.- Importante, recuerda adjuntar siempre los documentos que prueben lo que relatas)*

**PRIMERO.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA HABITUAL.**

El día/mes/año se firmó un contrato de arrendamiento entre Don (tu nombre y apellidos) y Don (nombre y apellidos del casero o arrendador), para vivienda habitual sita en la C/ (dirección de la vivienda que tenías alquilada). En la cláusula nº (X) de dicho contrato se estipula una fianza de (aquí, importe de la fianza) euros, ingresada previamente a la firma del propio contrato.

Se adjunta como DOC 1 – Contrato de arrendamiento

**SEGUNDO.- DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.**

Con fecha día/mes/año, remití comunicación a través de correo electrónico para comunicar al demandado mi voluntad de rescindir el contrato, indicando que el último día de efecto del alquiler sería el (día/mes/año que indicaste por escrito que abandonarías el piso), cumpliendo así mi obligación contractual de preavisar con 30 días de antelación.

El día/mes/año tuvo lugar la entrega de las llaves. Ambas partes acudimos a la vivienda para revisarla y realizar la efectiva devolución de la vivienda. Se revisó el estado de la vivienda y no hubo ningún elemento de discusión sobre el estado de la misma a la hora de la devolución de la posesión.

Se firmó por ambas partes el acuerdo de rescisión de contrato redactado por el propietario. En él se indica que el demandado devolverá la fianza, “toda vez con cargo a aquella suma se verifique la responsabilidad a que la misma queda afecta” y se especificó que la entrega se realizaría mediante transferencia una vez se haya recuperado del depósito de la Agencia Autonómica para depósito de fianzas. En este documento no se recoge ningún daño que tuviese la vivienda, ni ningún elemento que desde la buena fe diera a pensar que la vivienda no se entregaba en perfecto estado. Si lo hubiera habido, es en este documento donde se debería haber reseñado.

Se adjunta como DOC 2 – Correo electrónico donde anunciamos nuestra voluntad de rescindir contrato

Se adjunta como DOC 3 – Documento de rescisión de contrato firmado por las partes

**TERCERO.- SOBRE EL ESTADO DE LA VIVIENDA**

La vivienda se devolvió en perfecto estado. Se adjunta video grabado el mismo día de la entrega de llaves donde se prueba que no existe ningún desperfecto. Que, además, se realizaron esfuerzos de limpieza para entregar la vivienda impoluta como se puede observar.

Se adjunta como DOC 4 – Vídeo prueba estado vivienda día devolución

**CUARTO.- DEL REQUERIMIENTO DE DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA.**

Desde la rescisión del contrato, el/la demandada no reclamó cualquier daño durante el mes siguiente a la rescisión del contrato como sería diligente en virtud del 36.4 LAU, donde se establece un plazo de treinta días a partir del cual se debe proceder a la devolución de la fianza.

Tras varios intentos por (indicar el medio, correo, WhatsApp, etc) instando a la devolución de la fianza, solamente obtuvimos respuestas inconcluyentes, dirigidas a no afrontar la reclamación, por lo que nos vimos obligados a asesorarnos por un abogado.

Obtenida por fin respuesta del demandado, se nos dice que los daños en la vivienda existen, pero que no puede documentarlos porque el nuevo inquilino que se encuentra en la vivienda no le ha remitido las fotos.

Contactado el demandado telefónicamente, muestra entonces su voluntad de devolver la fianza a pesar de insistir en que existen muchos daños en la vivienda. El día/mes/año expresamente nos comunica que hará el ingreso.

..

A pesar del reconocimiento explícito de devolución de fianza, el demandado no efectuó el ingreso. Pasados varios días, y por ello, enviamos un burofax a su dirección reclamando formalmente la devolución de la fianza.

A fecha de hoy, día/mes/año, el ingreso correspondiente sigue sin efectuarse, por lo que nos vemos obligados a reclamar la devolución de la fianza mediante la vía judicial.

Se adjunta como DOC 5 – Conversaciones de Whatsapp, correos, etc.

Se adjunta como DOC 6 – Burofax de reclamación de devolución de fianza

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes,

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

*(NOTA. EN ESTA PARTE NO HAY QUE MODIFICAR NADA, sólo añadir la cifra de la fianza en el apartado marcado en rojo)*

**I.- JURISDICCIÓN.** Es competente para conocer la demanda presentada la jurisdicción civil, conforme a lo expresado en los artículos 9.2 y 21.1 de la L.O.P.J.

**II- COMPETENCIA.** A tenor de lo establecido en el artículo 52.1.7º de la L.E.C., es competente el Juzgado al que nos dirigimos, por radicar en su partido judicial el inmueble arrendado. La vivienda objeto del contrato de arrendamiento se encuentra en el partido judicial al que dirijo este escrito.

**III.- CAPACIDAD**. Las partes ostentan capacidad procesal para comparecer en juicio, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**IV.- LEGITIMACIÓN**. Las partes están legitimadas activa y pasivamente, por aplicación del artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala que serán consideradas partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica controvertida o del objeto litigioso.

**V.- REPRESENTACIÓN.** En el artículo 23. 2, 1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil faculta a los litigantes a comparecer personalmente para plantear la demanda de Juicio Verbal cuya cuantía no exceda de los 2.000 euros, como es el caso.

**VI.- PROCEDIMIENTO**. Corresponde seguir los cauces del Juicio Verbal, según los arts. 437 y siguientes, en relación con el 249.6 de la LEC

**VII.- FONDO DEL ASUNTO**.

**PRIMERO.- DE LA DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA CONFORME AL ART.36 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS.**

El Artículo 36.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos recoge la obligación por parte del arrendador de poner a disposición del arrendatario la fianza constituida al momento de celebración del contrato, sumándose los correspondientes intereses cuando la misma no haya sido devuelta tras haber transcurrido más de 30 días desde la entrega de llaves del inmueble.

En este caso ha habido requerimiento extrajudicial a través de burofax que ha sido totalmente ignorado.

**VIII.- CUANTÍA.** Se cifra en (aquí, indicar la cuantía de la fianza) euros, coincidente con el importe reclamado, aplicación hecha de lo dispuesto en el artículo 251, regla 1ª de la L.E.C.

**IX.- COSTAS**. De ser estimada la presente pretensión, deberán ser impuestas al demandado conforme a lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en todos los gastos que esta parte ha tenido que soportar para la efectiva devolución de la fianza.

En virtud de lo expuesto,

**AL JUZGADO SOLICITO,** que teniendo por presentado este escrito de demanda junto con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirla, y se me tenga por parte, y por interpuesta **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL EN RECLAMACIÓN DE LA SUMA DE** (aquí, indicar la cuantía de la fianza en número) **€** **(**(aquí, indicar la cuantía de la fianza en letras) **EUROS)** contra **DON** (aquí el nombre del casero o arrendatario), y se acuerde su traslado a la parte demandada para, si a su derecho conviniere, formule contestación en el plazo de 10 días y, siguiendo el proceso por el cauce legalmente dispuesto, sea dictada Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

1º.- Se condene a **DON** (aquí el nombre del casero o arrendatario) a la devolución de la cantidad de (aquí, indicar la cuantía de la fianza en número) **€** **(**(aquí, indicar la cuantía de la fianza en letras) **EUROS)**, en concepto de fianza entregada al inicio del alquiler en el domicilio sito en la dirección de C/ (dirección que la casa en la que estabas de alquiler), más los correspondientes intereses devengados desde los treinta días posteriores a la entrega de llaves, todo ello en virtud del art.36.4 LAU.

**2º**.- Sean impuestas las costas del presente procedimiento a la parte demandada.

**OTROSÍ DIGO** que, al amparo del art. 231 LEC esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

**AL JUZGADO SOLICITO** Tenga por hecha la anterior manifestación.

**OTROSÍ SEGUNDO DIGO** que a nuestro derecho interesa manifestar que esta parte, por economía procesal y por versar la reclamación sobre documentos que ya obran en poder de este Tribunal, **NO SOLICITA LA CELEBRACIÓN DE VISTA.**

**AL JUZGADO SOLICITO** Tenga por hecha la anterior manifestación

Es Justicia que respetuosamente se solicita en (tu localidad) a (día) de (mes) de (año).

(Tu firma)

**Don/Doña (tu nombre y apellidos)**