

GUÍA SOBRE

# Problemas acordes con la devolución de fianza

---

CONTIENE:

- Artículo
- Supuesto práctico
- Modelo de escrito



ECONOMIST&JURIST

# ARTÍCULO ESPECIALIZADO

Guía sobre las  
problemáticas acordes a la  
devolución de la fianza.





# LOS ABOGADOS ESPECIALIZADOS EN ARRENDAMIENTOS, UNA APUESTA SEGURA DE ÉXITO

Los letrados especializados en una rama ofrecen ventajas a la hora de resolver cada caso particular

---

## REDACCIÓN

---

La especialidad es una herramienta de valor para cualquier despacho que desee contar con los mejores abogados de una rama. Esto no significa que los letrados no conozcan perfectamente todas las leyes de su ordenamiento jurídico, sino que además, profundiza en conocimientos sobre una materia concreta.

Para resolver cualquier conflicto, los clientes demandan un abogado especializado en su materia. Por eso, es importante que los despachos contraten

profesionales especializados ya que gracias a su dilatada experiencia en esa rama y a sus conocimientos, podrá actuar de manera efectiva y solvente.

Los despachos que disponen en su plantilla laboral de profesionales expertos en derecho inmobiliario, en concreto, especialistas en arrendamientos, proporciona ventajas no sólo a la imagen corporativa sino, también, para los clientes, ya que reciben un asesoramiento lo más eficaz posible y ajustada a cada caso particular.



Hoy en día, aquellas personas que disponen de una propiedad a su nombre son unos privilegiados. Por eso, cuando deciden poner estos terrenos en alquiler o en venta deben contar con el mejor asesoramiento legal.

Los profesionales del derecho inmobiliario son abogados que conocen a la perfección toda la parte legal ligada a los arrendamientos o las compraventas de las propiedades. Gracias a ellos **los clientes podrán estar tranquilos** si desean tener inquilinos o traspasar la propiedad, pues contarán con abogados que les asesoren en cada parte del proceso y velen por sus intereses.

Las **principales ventajas** de contratar abogados expertos en arrendamiento son:

#### Minimización de riesgos

Contar con un experto inmobiliario que conoce las leyes es un seguro para que todo salga bien. A veces **las transacciones se complican**, puede ocurrir que la propiedad esté a nombre de otra persona o que no tenga licencia de construcción, entre otros posibles impedimentos.

Sin embargo, los letrados cualificados saben cómo dar solución a esos problemas y que la transacción se desarrolle con los menores inconvenientes posibles y ahorrando dinero.

#### Compromiso

Los abogados contratados **velarán por los intereses y por conseguir las condiciones más favorables** para sus clientes. Además, pondrán a su disposición una base de datos con los detalles y las características de los inmuebles, comparando cuáles son las mejores ofertas del mercado.

#### Agilidad en el proceso

Los letrados que poseen profundos conocimientos sobre esta rama y cuentan con una experiencia

## LAS PRINCIPALES VENTAJAS DE CONTRATAR ABOGADOS EXPERTOS EN ARRENDAMIENTO SON

previa, tienen la capacidad de poder **actuar con rapidez** cuando comienza la comunicación con los posibles nuevos inquilinos. Además, estos complejos procesos exigen que los letrados posean habilidades muy específicas, entre ellas la de negociación.

La regulación normativa para alquilar y vender propiedades es muy variada en cada país e incluso, en cada estado. Asimismo, también varía en función del tipo de propiedad que sea. Las operaciones relacionadas con los inmuebles implican **mucha información y documentación**, pero gracias a los abogados todos los contratos, seguros o avales serán gestionados de la forma más correcta para que el cliente no tenga que preocuparse.

#### Asesoramiento

El principal deseo de muchos clientes es poder **economizar lo máximo posible la transacción** inmobiliaria y, aunque es cierto que contratar los servicios de un abogado encarece el coste total, contar con la ayuda de estos expertos es una inversión futura.

Los letrados asesorarán sobre todas las dudas que puedan surgir para que el negocio de su cliente sea posible y no se produzcan inconvenientes ni dudas en el proceso. Su objetivo es aconsejar al cliente cómo actuar e informarle sobre las condiciones de las cláusulas del contrato. [E&J](#)

# Casos Reales

## SUPUESTO PRÁCTICO

Guía sobre las  
problemáticas acordes a la  
devolución de la fianza.

**Contrato de arrendamiento urbano**

**Reclamación de Cantidad. Devolución de la fianza contrato de arrendamiento. Desperfectos en el local arrendado.**

**Especialidad:** Derecho Civil

**Número:** 9433

**Tipo de caso:** Caso Judicial

**Voces:** Arrendamiento de Local para uso Distinto de Vivienda, ARRENDAMIENTO URBANO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA, DAÑOS MATERIALES, Fianza, JUICIO VERBAL, RECLAMACIÓN DE CANTIDAD

## **El caso**

### **Supuesto de hecho.**

Los Corrales de Buelna, Cantabria, 25-03-2014

Doña Rita celebró un contrato de alquiler sobre un local de negocios con los hermanos Don Gregorio y Doña María.

Dicho local se destinó a la venta de perfumes, por lo que Doña Rita vio necesario realizar ciertas modificaciones, como el pintado de la puerta y la instalación de diversas estanterías para la colocación de los productos, dejando agujeros en la pared tras su retirada.

El problema surge cuando, tras seis meses de arrendamiento, Doña Rita decide rescindir el contrato y abandonar el local, respetando los plazos de preaviso legales.

Los hermanos deciden no devolverle la fianza de 530 euros que depositó al inicio del contrato alegando que existen diversos desperfectos en el local. Además, el local no quedó vacío a final de mes como estableció, sino que el abandono efectivo del local se produjo a mediados del mes siguiente. Por ello, deciden no solo no devolverle la fianza sino exigirle (no en este proceso) el abono de los gastos que no cubre la fianza para reparar los daños y de la renta correspondiente al mes en el que debía haber abandonado el local y no lo hizo.

Tras esto, Doña Rita interpone una Demanda ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Torrelavega, en la que solicita la devolución de su fianza. Tras su admisión a trámite, los hermanos formulan la Contestación a la Demanda en la que solicitan que sean absueltos de las pretensiones de la demandante.

---

### Objetivo. Cuestión planteada.

El objetivo de Doña Rita es que los arrendadores, Don Gregorio y Doña María, le devuelvan la fianza que depositó al inicio del contrato de arrendamiento, cuya cuantía asciende a 530 euros.

---

### La estrategia. Solución propuesta.

El abogado alega que la finalidad de la fianza es garantizar el cumplimiento de las obligaciones propias del arrendatario de cuidado y conservación, quedando el arrendador obligado a devolver la fianza al finalizar el contrato salvo que deba utilizarse para cubrir las responsabilidades para las que se constituyó.

Considera que la existencia de los agujeros en las paredes, que son el único desperfecto que existe en el local, no se pueden considerar daños ya que es un perjuicio mínimo y necesario para el desarrollo del negocio para el que fue alquilado.

## El procedimiento judicial

**Orden Jurisdiccional:** Civil

**Juzgado de inicio del procedimiento:** Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº6 de Torrelavega

**Tipo de procedimiento:** Juicio Verbal

**Fecha de inicio del procedimiento:** 07-01-2015

### Partes

#### Parte Demandante:

- Doña Rita

#### Parte Demandada

- Don Gregorio
- Doña María

### Peticiones realizadas

#### Parte Demandante:

- Que se dicte sentencia condenando a los demandados al abono de 530

euros

**Parte Demandada:**

- Que se desestime íntegramente la demanda
- Subsidiariamente, en el caso de no considerarse acreditados los daños causados en el local, que se estime parcialmente la demanda condenando al pago de la cantidad resultante de restar al importe reclamado la cantidad adeudada en concepto de la renta correspondiente al mes en que debió abandonar el local y no lo hizo.

## Argumentos

**Parte Demandante:**

- Se ha requerido varias veces extrajudicialmente a los demandados para la devolución de la fianza sin obtener respuesta alguna
- La finalidad de la fianza es garantizar las responsabilidades de uso y conservación del inmueble
- Los únicos desperfectos que existen en el local son unos agujeros, siendo mínimo el menoscabo que se produce
- Los demandados tenían plena constancia de la instalación de las baldas y no se opusieron a ello ni hicieron ninguna advertencia en cuanto a los posibles desperfectos
- Se ha cumplido el plazo de preaviso legalmente establecido

**Parte Demandada:**

- Doña Rita finalizó su contrato de arrendamiento a finales de mes, no obstante, el local se encontró ocupado hasta mediados del mes siguiente.
- El local se entregó en perfecto estado
- Las paredes tienen desperfectos, siendo necesaria su reparación
- La arrendataria ha pintado la pared sin consentimiento y de forma "chapucera"
- No sólo se debe retener la fianza sino que la arrendataria adeuda otra cantidad de dinero en concepto de la renta del mes que no abonó y de los desperfectos del local.

## Documental aportada

**La parte demandante en su demanda aportó los siguientes documentos:**

- Contrato de arrendamiento
- Fotografías de las paredes cuando se abandonó el local tras la rescisión de contrato
- Cartas remitidas por la Asesoría Jurídica de Doña Rita reclamando la devolución de la fianza

**La parte demandante en su demanda aportó los siguientes documentos:**

- Preaviso emitido por la demandante con la decisión de rescindir el contrato de arrendamiento
- Fotografías del local antes de arrendarlo y después de su desalojo
- Presupuesto de la reparación donde se describen los trabajos a realizar

**Contrato de arrendamiento urbano**

**Reclamación de Cantidad. Devolución de la fianza contrato de arrendamiento. Desperfectos en el local arrendado.**

**Especialidad:** Derecho Civil

**Número:** 9433

**Tipo de caso:** Caso Judicial

**Voces:** Arrendamiento de Local para uso Distinto de Vivienda, ARRENDAMIENTO URBANO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA, DAÑOS MATERIALES, Fianza, JUICIO VERBAL, RECLAMACIÓN DE CANTIDAD

## **El caso**

### **Supuesto de hecho.**

Los Corrales de Buelna, Cantabria, 25-03-2014

Doña Rita celebró un contrato de alquiler sobre un local de negocios con los hermanos Don Gregorio y Doña María.

Dicho local se destinó a la venta de perfumes, por lo que Doña Rita vio necesario realizar ciertas modificaciones, como el pintado de la puerta y la instalación de diversas estanterías para la colocación de los productos, dejando agujeros en la pared tras su retirada.

El problema surge cuando, tras seis meses de arrendamiento, Doña Rita decide rescindir el contrato y abandonar el local, respetando los plazos de preaviso legales.

Los hermanos deciden no devolverle la fianza de 530 euros que depositó al inicio del contrato alegando que existen diversos desperfectos en el local. Además, el local no quedó vacío a final de mes como estableció, sino que el abandono efectivo del local se produjo a mediados del mes siguiente. Por ello, deciden no solo no devolverle la fianza sino exigirle (no en este proceso) el abono de los gastos que no cubre la fianza para reparar los daños y de la renta correspondiente al mes en el que debía haber abandonado el local y no lo hizo.

Tras esto, Doña Rita interpone una Demanda ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Torrelavega, en la que solicita la devolución de su fianza. Tras su admisión a trámite, los hermanos formulan la Contestación a la Demanda en la que solicitan que sean absueltos de las pretensiones de la demandante.

---

### **Objetivo. Cuestión planteada.**

El objetivo de Doña Rita es que los arrendadores, Don Gregorio y Doña María, le devuelvan la fianza que depositó al inicio del contrato de arrendamiento, cuya cuantía asciende a 530 euros.

---

### **La estrategia. Solución propuesta.**

El abogado alega que la finalidad de la fianza es garantizar el cumplimiento de las obligaciones propias del arrendatario de cuidado y conservación, quedando el arrendador obligado a devolver la fianza al finalizar el contrato salvo que deba utilizarse para cubrir las responsabilidades para las que se constituyó.

Considera que la existencia de los agujeros en las paredes, que son el único desperfecto que existe en el local, no se pueden considerar daños ya que es un perjuicio mínimo y necesario para el desarrollo del negocio para el que fue alquilado.

## **El procedimiento judicial**

**Orden Jurisdiccional:** Civil

**Juzgado de inicio del procedimiento:** Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº6 de Torrelavega

**Tipo de procedimiento:** Juicio Verbal

**Fecha de inicio del procedimiento:** 07-01-2015

### **Partes**

#### **Parte Demandante:**

- Doña Rita

#### **Parte Demandada**

- Don Gregorio
- Doña María

### **Peticiones realizadas**

#### **Parte Demandante:**

- Que se dicte sentencia condenando a los demandados al abono de 530

euros

**Parte Demandada:**

- Que se desestime íntegramente la demanda
- Subsidiariamente, en el caso de no considerarse acreditados los daños causados en el local, que se estime parcialmente la demanda condenando al pago de la cantidad resultante de restar al importe reclamado la cantidad adeudada en concepto de la renta correspondiente al mes en que debió abandonar el local y no lo hizo.

## Argumentos

**Parte Demandante:**

- Se ha requerido varias veces extrajudicialmente a los demandados para la devolución de la fianza sin obtener respuesta alguna
- La finalidad de la fianza es garantizar las responsabilidades de uso y conservación del inmueble
- Los únicos desperfectos que existen en el local son unos agujeros, siendo mínimo el menoscabo que se produce
- Los demandados tenían plena constancia de la instalación de las baldas y no se opusieron a ello ni hicieron ninguna advertencia en cuanto a los posibles desperfectos
- Se ha cumplido el plazo de preaviso legalmente establecido

**Parte Demandada:**

- Doña Rita finalizó su contrato de arrendamiento a finales de mes, no obstante, el local se encontró ocupado hasta mediados del mes siguiente.
- El local se entregó en perfecto estado
- Las paredes tienen desperfectos, siendo necesaria su reparación
- La arrendataria ha pintado la pared sin consentimiento y de forma "chapucera"
- No sólo se debe retener la fianza sino que la arrendataria adeuda otra cantidad de dinero en concepto de la renta del mes que no abonó y de los desperfectos del local.

## Documental aportada

**La parte demandante en su demanda aportó los siguientes documentos:**

- Contrato de arrendamiento
- Fotografías de las paredes cuando se abandonó el local tras la rescisión de contrato
- Cartas remitidas por la Asesoría Jurídica de Doña Rita reclamando la devolución de la fianza

**La parte demandante en su demanda aportó los siguientes documentos:**

- Preaviso emitido por la demandante con la decisión de rescindir el contrato de arrendamiento
- Fotografías del local antes de arrendarlo y después de su desalojo
- Presupuesto de la reparación donde se describen los trabajos a realizar

y el importe de los mismos, por los daños causados por la arrendataria en en local

## Prueba

- Documental
- Testifical

## Resolución Judicial

**Fecha de la resolución judicial:** 03-06-2017

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

El Juez estima la demanda interpuesta por Doña Rita, condenando a los demandados a abonarle la cantidad de 530 euros, en concepto de fianza que no fue devuelta.

### **Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:**

En cuanto a la compensación de la fianza con el supuesto mes en el que Doña Rita debía haber abandonado el local y no lo hizo, probado queda según la narración de diversos testigos, que la actora abandonó efectivamente el local cuando debía. Por el contrario, los demandados no han practicado ninguna prueba a su favor para verificar la fecha en la que se produjo el desalojo del local.

Respecto a los agujeros de las paredes del local y al pintado de la puerta, no se puede considerar ninguno de los dos como un deterioro causado por negligencia, ya que los arrendadores conocían el negocio al que se iba a destinar el local y la necesidad de instalar las baldas. En cuanto al pintado de la pared, queda probado que los arrendadores participaron en dicho acto, por lo que es contradictorio tacharla de "chapucera y negligente".

## Jurisprudencia

### Jurisprudencia (Enlaces)

- Tribunal Supremo, núm. 335/2015, de 17-06-2015. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 69555487
- Tribunal Supremo, núm. 1229/2003, de 22-12-2003. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 156288
- Tribunal Supremo, núm. 598/2005, de 11-07-2005. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 228411
- Tribunal Supremo, núm. 484/2008, de 22-05-2008. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 416887
- Tribunal Supremo, núm. 360/2010, de 01-06-2010. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 2160176
- Tribunal Supremo, núm. 784/2005, de 28-10-2005. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 236585

y el importe de los mismos, por los daños causados por la arrendataria en en local

## Prueba

- Documental
- Testifical

## Resolución Judicial

**Fecha de la resolución judicial:** 03-06-2017

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

El Juez estima la demanda interpuesta por Doña Rita, condenando a los demandados a abonarle la cantidad de 530 euros, en concepto de fianza que no fue devuelta.

### **Fundamentos jurídicos de la resolución judicial:**

En cuanto a la compensación de la fianza con el supuesto mes en el que Doña Rita debía haber abandonado el local y no lo hizo, probado queda según la narración de diversos testigos, que la actora abandonó efectivamente el local cuando debía. Por el contrario, los demandados no han practicado ninguna prueba a su favor para verificar la fecha en la que se produjo el desalojo del local.

Respecto a los agujeros de las paredes del local y al pintado de la puerta, no se puede considerar ninguno de los dos como un deterioro causado por negligencia, ya que los arrendadores conocían el negocio al que se iba a destinar el local y la necesidad de instalar las baldas. En cuanto al pintado de la pared, queda probado que los arrendadores participaron en dicho acto, por lo que es contradictorio tacharla de "chapucera y negligente".

## Jurisprudencia

### Jurisprudencia (Enlaces)

- Tribunal Supremo, núm. 335/2015, de 17-06-2015. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 69555487
- Tribunal Supremo, núm. 1229/2003, de 22-12-2003. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 156288
- Tribunal Supremo, núm. 598/2005, de 11-07-2005. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 228411
- Tribunal Supremo, núm. 484/2008, de 22-05-2008. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 416887
- Tribunal Supremo, núm. 360/2010, de 01-06-2010. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 2160176
- Tribunal Supremo, núm. 784/2005, de 28-10-2005. CasosReales.Jurisprudencia. Marginal: 236585

# Documentos jurídicos

## Documentos jurídicos de este caso

### Visualización de documentos:

1. Demanda
2. Contestación a la Demanda
3. Sentencia

## Formularios jurídicos relacionados con este caso

- Demanda reclamación devolución de la fianza contrato de arrendamiento

## Biblioteca

### Libros

- Sabelotodo contratación civil y mercantil. 2ª Edición Actualizada a 2014
- La fianza, forma y protección registral en los arrendamientos urbanos
- Los arrendamientos urbanos hoy

### Artículos jurídicos

- La resolución del contrato de arrendamiento y la devolución de la fianza (abril 2015)
- Todo sobre las fianzas en los arrendamientos: Cuadros comparativos entre CCAA: depósitos, sanciones... (noviembre 2006)
- La institución de la fianza en el contrato de arrendamiento de fincas urbanas y su sempiterna problemática (Noviembre 2016)
- Aspectos prácticos de la fianza en los contratos de arrendamiento: su doble función (Incluye modelo) (noviembre 2005)

## Casos relacionados

- Arrendamiento de vivienda. Acción de reclamación de cantidad. Reclamación de fianza
- Contrato de arrendamiento de local de negocio para uso comercial, previos acuerdos verbales. Clausulado obligatorio
- Contrato de arrendamiento. Devolución de la fianza.
- Juicio verbal de reclamación de cantidad correspondiente a fianza abonada en virtud de contrato de arrendamiento de inmueble que nunca se llegó a celebrar
- Querrela por daños causados en un inmueble tras la resolución de un contrato de arrendamientos obre el mismo.
- Reclamación de cantidad correspondiente a la devolución de las cantidades adeudadas en liquidación de contrato de arrendamiento. Devolución fianza. Satisfacción extraprocésal.

# Formularios MODELO DE ESCRITO

Guía sobre las  
problemáticas acordes a  
la devolución de la fianza.



## DEMANDA RECLAMANDO LA DEVOLUCIÓN DE LA FIANZA (ART. 36 LAU 1994)

### AL JUZGADO

Don . . . . . Procurador de Don. . . . ., mayor de edad, con domicilio en esta ciudad c/. . . . . nº., según acredito por la escritura de poderes que acompaño para su inclusión por copia certificada, con devolución del original, ante el Juzgado comparezco y como mejor en derecho proceda, **DIGO:**

Que en la expresada representación interpongo demanda de juicio ordinario en reclamación de la fianza de arrendamiento urbano para usos distintos del de vivienda contra Don . . . . ., mayor de edad, con domicilio en esta ciudad c/. . . . . nº., demanda que paso a formular basándola en los hechos y fundamentos de Derecho que se detallan a continuación.

Mi mandante es asistido en este pleito por el abogado Don..... y representado por el procurador que suscribe.

### HECHOS

**PRIMERO.-** En fecha . . . . . mi representado arrendó al demandado el local sito en esta ciudad c/. . . . . nº. ., para destinarlo a comercio de venta de papelería, según contrato que acompaño como Documento Número UNO designando un ejemplar del mismo en poder del demandado.

La renta anual pactada asciende a.....euros.

**SEGUNDO.-** En fecha . . . . ., terminó el contrato y no interesando a mi mandante su continuación, entregó las llaves de dicho local el día . . . . ., dejándolo totalmente libre y desocupado, a disposición del demandado, quien recibió las llaves de conformidad, tal como resulta del recibo de entrega de llaves que acompaño como Documento Número DOS.

**TERCERO.-** Transcurridos treinta días desde la fecha de la entrega de llaves el arrendador todavía no ha devuelto a mi principal la fianza constituida en su día, por importe de dos mensualidades de renta, o sea la suma de . . . . . euros, a pesar de

haber sido requerido para ello, tal como resulta del burofax y su certificado de entrega que acompaño como Documentos Número TRES y CUATRO.

El demandado contestó dicha carta manifestando que devolvería la fianza una vez comprobada la no existencia de deudas por suministros del local y cuando la administración a su vez le devolviese dicha fianza, tal como resulta de la carta que acompaño como Documento Número CINCO.

Debe hacerse constar que en el momento de la entrega de las llaves del local arrendado no existía cantidad alguna pendiente de pago al arrendador, ni tan siquiera por suministros, los cuales estaban a nombre del actor y fueron cancelados en su día.

**CUARTO.-** En virtud de lo anterior, el demandado debe a mi principal la suma de . . . . . euros, importe de la mencionada fianza, con los intereses legales de dicha suma desde que transcurrió un mes de la entrega de llaves, plazo que ha transcurrido con creces al día de hoy, siendo inadmisibile la pretensión del demandado de entregar el importe de la fianza cuando la Administración le devuelva el importe de dicha fianza, por lo que, de acuerdo con lo establecido en el número 5 del artículo 36 de la LAU de 1994, procede se condene al demandado a pagar al actor el importe de la fianza más los intereses prevenidos por la citada norma y calculados en la forma en ella establecida.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

I. Artículos 1 y 3 de la LAU de 1994 que califican el contrato de arrendamiento objeto del presente procedimiento, como de arrendamiento urbano para usos distintos del de vivienda y establecen el sometimiento del mismo a sus normas.

II. Artículo 36 de la LAU de 1994 que establece en su número 5 la obligación del arrendador de devolver la fianza constituida, debiendo intereses desde el transcurso de un mes a partir de la entrega de las llaves de la finca arrendada.

III. Art. 6 L.E.C., en cuanto a la capacidad de las partes.

**IV.** Arts. 23 y 31 L.E.C., en cuanto a la representación y defensa procesal de las partes, a los que se da cumplimiento de conformidad con lo expresado en el encabezamiento de este escrito.

**V.** Art. 45 L.E.C., en relación con la competencia objetiva.

**VI.** Art. 52.7º L.E.C., en cuanto a la competencia territorial.

**VII.** Art. 249.6 L.E.C., en cuanto a la tramitación por las normas del juicio ordinario. No obstante, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 253 de la L.E.C., se fija la cuantía del pleito en la anualidad de renta pactada, de conformidad con la regla del art. 251.9ª de la L.E.C.

**VIII.** Arts. 399-436 L.E.C., en cuanto a las normas que regulan el juicio ordinario.

**IX.** Art. 394 L.E.C., en relación con las costas.

**X.** "Iura novit curia" y cuantos otros principios sean de aplicación al presente supuesto.

En su virtud,

**AL JUZGADO SUPPLICO:** Que teniendo por presentado este escrito, y documentos acompañados, y original de la escritura de poderes para su inserción en la forma dicha, y sus respectivas copias, se sirva admitirlos y en su mérito, tenerme por comparecido y parte en la representación que ostento de Don. . . . y por deducida en su nombre demanda de juicio ordinario contra Don . . . . con domicilio en esta ciudad c/ . . . .nº., en reclamación de la devolución de la fianza constituida en su día con el otorgamiento del contrato de arrendamiento acompañado a la presente demanda, admitirla a trámite, acordar el emplazamiento del demandado a fin de que comparezca en autos y la conteste si a su derecho conviniere, y en su día y previos los trámites legales correspondientes dictar Sentencia por la que se condene al demandado al pago a mi principal de la suma de . . . . euros, correspondientes a la

fianza arrendaticia constituida en su día, más los intereses legales de dicha suma desde la fecha de . . . . . (un mes desde la entrega de llaves del local arrendado), y con la expresa condena en costas.