



Roj: **SAP M 5871/2015 - ECLI:ES:APM:2015:5871**

Id Cendoj: **28079370212015100154**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **21**

Fecha: **28/04/2015**

Nº de Recurso: **372/2014**

Nº de Resolución: **140/2015**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **RAMON BELO GONZALEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Vigésimoprimera

C/ Ferraz, 41 , Planta 6 - 28008

Tfno.: 914933872/73,3872

37007740

**NN.I.G.:** 28.079.00.2-2014/0062758

**Recurso de Apelación 372/2014**

**O. Judicial Origen:** Juzgado de 1ª Instancia nº 70 de Madrid

Autos de Procedimiento Ordinario 1574/2012

**APELANTE:** SECO Y AGUA DE MADRID, S.L.

PROCURADOR D./Dña. JAVIER FRAILE MENA

**APELADO:** BUILDINGCENTER SAU y CAIXABANK SA

PROCURADOR D./Dña. MARIA SOLEDAD GALLO SALIENT

IV

**SENTENCIA**

**MAGISTRADOS Ilmos Sres.:**

**D. GUILLERMO RIPOLL OLAZABAL**

Dª ROSA MARÍA CARRASCO LÓPEZ

**D. RAMÓN BELO GONZÁLEZ**

En Madrid, a veintiocho de abril de dos mil quince. La Sección Vigésimoprimera de la Audiencia Provincial de Madrid, compuesta por los Señores Magistrados expresados al margen, ha visto, en grado de apelación, los autos de juicio ordinario 1574/2012 procedentes del Juzgado de Primera Instancia número 70 de Madrid, seguidos entre partes, de una, como Apelante-Demandante: Seco y Agua de Madrid s.l., y de otra, como Apelados-Demandados: CaixaBank s.a., Buildingcenter s.a.u. y Equipo Gestor Inmobiliario s.a..

**VISTO**, siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. RAMÓN BELO GONZÁLEZ.

#### **I.- ANTECEDENTES DE HECHO**

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida.



**PRIMERO.-** Por el Juzgado de 1ª Instancia número 70 de Madrid, en fecha 27 de febrero de 2014, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLO: Que desestimo la demanda formulada por Procurador don Javier Fraile Mena en nombre y representación de la entidad Seco y Agua de Madrid s.l., contra la entidad Equipo Gestor Inmobiliario s.l., y contra la entidad CaixaBank s.a.. Y con la intervención voluntaria de tercero como demandado de la entidad Buildingcenter s.a., absuelvo a la parte demandada de todos los pedimentos contenidos en la demanda, todo ello con expresa condena en costas a la parte actora."

**SEGUNDO.-** Notificada la mencionada sentencia, contra la misma, se interpuso recurso de apelación, por la parte demandante, mediante escrito del que se dio traslado a las otras partes, presentando escrito de oposición al recurso conjuntamente CaixaBank s.a. y Buildingcenter s.a., remitiéndose las actuaciones a esta Sección, en la que se personó, en plazo, el apelante y ante la que no se ha practicado prueba alguna.

**TERCERO.-** Por providencia de esta Sección, de 6 de abril de 2015, se acordó que no era necesaria la celebración de vista pública, señalándose para deliberación, votación y fallo el día 27 de abril de 2015.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

## II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Procede desestimar el recurso de apelación y confirmar la parte dispositiva de la sentencia apelada, pero de la que **sólo se aceptan**, y se dan ahora por **reproducidos**, aquellos argumentos jurídicos y referencias fácticas que **coincidan** con los que se expresan a continuación.

**SEGUNDO.-** La **finca** inscrita en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid con el número NUM000 (libro NUM001, tomo NUM001 y folio NUM002) es la parcela número NUM003 de la CALLE000 de Madrid, que es una superficie de terreno prácticamente llano de unos 2.895 m2 aproximadamente sobre la que está construido un conjunto formado por naves industriales adosadas de una planta y un edificio de cuatro plantas sobre rasante con montacargas destinado a almacenaje, siendo, el resto, un patio destinado a almacén y zona de aparcamiento.

El propietario de esta finca era la persona jurídica denominada "**Equipo Gestor Inmobiliario s.l.**" que tenía inscrita su titularidad dominical en el Registro de la Propiedad.

El día **9 de marzo de 2007** se otorga **escritura pública** en la que se recoge un **contrato mercantil de crédito** (1.200.000 euros) **con garantía hipotecaria** (la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid con el número NUM000) entre la persona jurídica denominada "Caixa D'Estalvis i Pensions de Barcelona" (que luego pasó a ser "**CaixaBank s.a.**") como concedente del crédito, la persona jurídica denominada "Repuestos y Recambios s.l." como acreditada y "Equipo Gestor Inmobiliario s.l." como hipotecante no deudor.

El día **16 de julio de 2010** presenta, el concedente del crédito, **demanda ejecutiva** contra el acreditado y el hipotecante, en la que ejercita, directamente contra el bien hipotecado, la acción para exigir el pago de la deuda garantizada con la **hipoteca**, lo que da lugar al **proceso de ejecución hipotecaria** que, con el número 2246/2010, se tramita ante el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid.

Dentro de este procedimiento de ejecución hipotecaria, se extiende una diligencia negativa de notificación y requerimiento, el día 28 de septiembre de 2010, en la que se hace constar que: "El inmueble se halla cerrado con cadenas existiendo un cartel con la leyenda «se vende» y por empleados de locales anejos se manifiesta que el local interesado fue abandonado por sus ocupantes hace varios meses, permaneciendo desde entonces cerrado". Por diligencia de ordenación de 21 de septiembre de 2011 se acuerda sacar a pública subasta la finca hipotecada, para lo que se señala el día 15 de diciembre de 2012. Presenta un escrito el día 10 de noviembre de 2011 Seco y Agua de Madrid s.l., en el que dice que es arrendatario de una nave sita en la finca hipotecada (sin aportar documento alguno) y pidiendo la suspensión de la subasta. Por diligencia de ordenación de 18 de noviembre de 2011 se acordó no haber lugar a tener por personado a Seco y Agua de Madrid s.l.. Se celebró la subasta el día 15 de diciembre de 2011, con el resultado de ser el mejor postor la parte actora en calidad de ceder el remate a un tercero con un precio de remate de 1.169.909 euros. Por diligencia de ordenación de 15 de diciembre de 2011 se acuerda notificar el resultado de la subasta al ejecutado, a fin de que, en el plazo de 10 días, pueda presentar tercero que mejore la postura ofreciendo cantidad superior al 70% del tipo, o, que, aun siendo inferior a dicho importe, resulte suficiente para lograr la completa satisfacción del derecho del ejecutante. El día 10 de enero de 2012 se persona Seco y Agua de Madrid s.l. presentando el contrato privado de **arrendamiento**. Por providencia de 13 de febrero de 2012 se le comunica, al ejecutante, que, en plazo de 10 días, podrá interesar la convocatoria de vista para que se decida si Seco y Agua de Madrid s.l. ostenta un título de ocupación subsistente a la **hipoteca** que le permita permanecer en el uso de la finca arrendada. El día 1 de marzo de 2012 presenta escrito el ejecutante solicitando la celebración de la vista. Por diligencia de



ordenación de 23 de mayo de 2012 se señala para la vista el día 26 de junio de 2012. La vista se tuvo que suspender hasta en dos ocasiones a instancia de Seco y Agua de Madrid s.l.. Al final se celebra la vista el día 18 de septiembre de 2012. A continuación se dicta auto el día 20 de septiembre de 2012 por la que se acuerda no haber lugar a reconocer a Seco y Agua de Madrid título alguno subsistente a la adjudicación en el que deba subrogarse el adjudicatario, impidiéndole obtener la posesión del inmueble. Por decreto de 13 de noviembre de 2012 se concede, al ejecutante, el plazo de 20 días a fin de que se pueda ceder el remate a un tercero. Levantándose acta de cesión de remate el día 21 de diciembre de 2012 en la que CaixaBank s.a. cede el remate a la persona jurídica denominada "Buildingcenter s.a.". Presenta, el día 11 de enero de 2013, un escrito Seco y Agua de Madrid s.l., en el que pone de manifiesto que ha promovido un juicio declarativo ordinario para que se declare la validez y eficacia de su contrato de **arrendamiento** y en el que interesa, como medida cautelar, que se suspenda el proceso de ejecución hipotecaria, para que se acuerde lo procedente. Ante lo cual se dicta providencia el día 15 de enero de 2013 por la que se acuerda no concurrir motivo legal para proceder a la suspensión del procedimiento de ejecución hipotecaria. Y contra esta providencia interpone, Seco y Agua de Madrid s.l., recurso de reposición mediante escrito presentado el día 24 de enero de 2013, el cual fue desestimado por auto de 12 de marzo de 2013. Por diligencia de 18 de enero de 2013 se acuerda poner al adjudicatario en posesión del inmueble, contra la que interpone recurso de revisión Seco y Agua de Madrid s.l. que es desestimado por decreto de 18 de abril de 2013. Mediante escrito presentado el día 22 de marzo de 2013 Seco y Agua de Madrid s.l. promueve un incidente excepcional de nulidad de actuaciones procesales que es inadmitido a trámite por providencia de 1 de abril de 2013. Se suspende el lanzamiento el día 13 de febrero de 2013 al estar ocupando la nave Seco y Agua de Madrid s.l.. Mediante escrito presentado el día 13 de mayo de 2013 solicita el ejecutante que se señale fecha para el lanzamiento. Si bien mediante otro escrito presentado el día 24 de mayo de 2013 interesa que se deje sin efecto su solicitud de lanzamiento por estar en conversaciones para lograr un acuerdo. Y por decreto de 1 de julio de 2013 se procede al archivo del procedimiento.

El día **25 de octubre de 2012** presenta **demanda** "Seco y Agua de Madrid s.l." con la que promueve un **juicio ordinario** contra "Equipo Gestor Inmobiliario s.l." y "CaixaBank s.a.", y en la que interesa que, respecto del contrato de **arrendamiento** de 1 de junio de 2011 que tenía por objeto la nave industrial sita en el número NUM003 de la CALLE000 de Madrid, se declare su existencia, validez y vigencia, condenando a las demandadas a aceptar y pasar por dicha declaración, subrogándose el propietario en la figura de arrendador en cuanto a sus derechos y obligaciones contractuales y reconociéndose el derecho al disfrute pacífico de la finca nave industrial sita en Madrid en su CALLE000 número NUM003 (polígono de Vallecas) finca número NUM000 del Registro de la Propiedad número 19 de la localidad de Madrid, inscrita en el libro NUM001, tomo NUM001 y folio NUM002.

El codemandado "Equipo Gestor Inmobiliario s.l." no se persona y se le declara en **rebeldía**.

El otro codemandado "CaixaBank s.a." se persona pero **no contesta** a la demanda.

El día 12 de abril de 2013 presenta un escrito "**Buildingcenter s.a.**", en el que interesa que se le permita intervenir en el proceso en virtud del artículo 13 de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil. Y, por auto de 20 de mayo de 2013, se accede a lo solicitado, considerándose, a "Buildingcenter s.a.", como parte demandada en el proceso. Y el día 22 de octubre de 2013 se opone a la estimación de la demanda mediante un escrito, en el que alega que el contrato de **arrendamiento** del que se pide su validez y vigencia fue realizado en fraude de acreedores, con clara intención de perjudicar al acreedor hipotecario y al posible adjudicatario de la finca.

En el escrito de demanda que promueve el juicio ordinario se solicita, como **medida cautelar**, la suspensión del proceso de ejecución hipotecaria. Pretensión que fue estimada en parte por auto dictado el día 23 de mayo de 2013, en el que se acuerda reconocer cautelarmente la posesión de la nave industrial a favor de "Seco y Agua de Madrid s.l.". Siendo, esta resolución judicial, revocada, en grado de apelación, por auto dictado en esta Sección 21 de la Audiencia Provincial de Madrid el día 13 de marzo de 2014, por el que se acuerda no haber lugar a la adopción de medida cautelar alguna.

Se dicta **sentencia** en la primera instancia el día 27 de febrero de 2014, por la que se desestima totalmente la demanda con imposición de costas al actor.

Mediante escrito presentado el día 21 de marzo de 2014 la parte **demandante** interpone recurso de **apelación** en base a dos motivos.

**TERCERO.-** Para la adecuada resolución del **conflicto de intereses** que se plantea entre un **arrendatario** de una finca urbana que pretende continuar disfrutando de su uso después de haber sido adjudicada en un **proceso de ejecución hipotecaria** y el **adjudicatario** que pretende entrar en la posesión de la finca adjudicada con lanzamiento del que la ocupe invocando su condición de arrendatario, debe estarse a la legislación vigente en cada momento.



Por lo que respecta al **Código Civil**, dentro de la regulación del contrato de **arrendamiento**, al tratar de los **arrendamientos** de fincas rústicas y urbanas y más en concreto de los derechos y obligaciones del arrendador y del arrendatario, dispone en el **artículo 1.571** (cuya redacción originaria se ha mantenido inalterable hasta la actualidad) que: "El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria." (párrafo primero); "Si el comprador usare de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen" (párrafo segundo y último).

Encontrándose el **proceso de ejecución hipotecaria regulado en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria**, como un procedimiento de ejecución sumario, y estando vigente la **Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964**, recayó una doctrina jurisprudencial que daba adecuada respuesta al conflicto de intereses que hemos reseñado. Y esta **doctrina jurisprudencial** la recogimos en el auto de esta Sección de 17 de noviembre de 1998 (nº de rollo 758/1996) cuyo razonamiento jurídico segundo reproducimos a continuación.

" Cuando, en un **procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria** promovido por el acreedor hipotecario, después de subastado y **adjudicado el bien gravado con la hipoteca**, se solicita, por el adjudicatario, que se le ponga en la posesión judicial del bien adquirido y aparece un tercero que lo **posee como arrendatario, aportando**, como título que legitima su posesión, un contrato de **arrendamiento urbano concertado con el anterior propietario, en concepto de arrendador, después de haberse constituido la hipoteca**, son dos las cuestiones fundamentales que se plantean.

**I. La primera cuestión es de naturaleza sustantiva y consiste en decidir si la ejecución hipotecaria, materializada en la adjudicación del bien hipotecado, conlleva la purga o extinción del contrato de arrendamiento concertado con posterioridad a la constitución de la hipoteca.**

**A.** Si se trata de un **arrendamiento sometido a la legislación común**, la **extinción del arrendamiento** proviene de lo dispuesto en el **párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil** ("El comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la ley Hipotecaria").

**B.** Si se trata de un **arrendamiento urbano sometido a la legislación procesal**, y en concreto a la **Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964** (tanto antes como después de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril), ya no es de aplicación el artículo 1.571 del Código Civil ( T.S. sentencias: 9 de enero de 1948, R.J. Ar. 136 ; 23 de abril de 1942, R.J. Ar. 566 ; 19 de enero de 1942 ; 23 de diciembre de 1941) y la doctrina jurisprudencial no ha sido uniforme.

**a)** En un principio la doctrina jurisprudencial ( T.S. Sala 1ª sentencias: 22 de mayo de 1963, R.J. Ar. 3587 ; 31 de octubre de 1986, R.J. Ar. 6022 ; 23 de diciembre de 1988, R.J. Ar. 9814 ; 17 de noviembre de 1989, R.J. Ar. 7890) se pronunció a favor de que la adjudicación del bien hipotecado conlleva la **extinción** del contrato de **arrendamiento**, en base a tres argumentos:

1º. Dada la eficacia "erga omnes" de lo publicado en el Registro de la Propiedad en el que consta inscrita la **hipoteca**, el arrendatario, al concertar el contrato, ya asume el riesgo de la **extinción** de la relación arrendaticia para el caso probable de que se ejecute la **hipoteca** a modo de condición resolutoria.

2º. La regla decimoséptima del artículo 131 de la Ley Hipotecaria establece la característica esencial de la adquisición del dominio del bien hipotecado por el adjudicatario, al prescribir la purga y cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción del la **hipoteca**, luego con mucha mayor razón el bien debe adquirirse por el adjudicatario libre de poseedores que lo sean en virtud de una relación personal, como la arrendaticia, constituida con posterioridad a la inscripción de la **hipoteca** y no inscrita en el Registro de la Propiedad.

3º. La aplicación por analogía de la causa resolutoria del contrato de **arrendamiento** doce del artículo 114 de la L.A.U. de 1964 ("En los casos de **extinción** de usufructo, cuando el titular dominical pruebe que las condiciones pactadas para el **arrendamiento** por el usufructuario anterior fueron notoriamente gravosas para la propiedad").

**b)** Pero en la actualidad existe una consolidada doctrina jurisprudencial ( T.S. Sala 1ª sentencias: número 660/1996 de 30 de julio de 1996, R.J. Ar. 6059 ; 365/1996 de 9 de mayo de 1996, R.J. Ar. 3784 ; 388/1995 de 20 de abril de 1995, R.J. Ar. 3485 ; 23 de junio de 1992, R.J. Ar. 5467 ; 6 de mayo de 1991, R.J. Ar. 3566 ; 23 de febrero de 1991, R.J. Ar. 1591 ; 9 de junio de 1990, R.J. Ar. 4749 ; 19 de febrero de 1968, R.J. Ar. 1153) que modifica la anterior y se pronuncia decididamente a favor de que la adjudicación del bien hipotecado no extingue el contrato de **arrendamiento** que subsiste, en base a tres argumentos:



1º. Porque la atribución dominical que del inmueble hipotecado se hace al adjudicatario sólo afecta y purga, a tenor de la regla decimoséptima del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de la **hipoteca** que se ha realizado, pero de ahí no se deriva que haya de afectar y purgar los derechos personales, como es el arrendaticio, que no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad.

2º. El artículo 114 de la L.A.U. de 1964 estableció un sistema rigurosamente limitativo de *numerus clausus* de las causas resolutorias de la relación arrendaticia urbana, que no permite invocar otras que no sean las enumeradas en este precepto, las cuales deben ser interpretadas restrictivamente sin que quepa su aplicación analógica. Siendo así que entre esas causas resolutorias no figura la ejecución de la finca hipotecada-arrendada supuesto al que no puede aplicarse por analogía la causa 12 del artículo 114 de la L.A.U. de 1964.

3º. Si partimos de un contrato de **arrendamiento** en el que no se ha pactado una renta vil o de complacencia, el canon supone una adecuada contraprestación al uso de la finca arrendada que no apareja una disminución de su valor.

Por la doctrina científica se esgrime un cuarto argumento que consiste en acudir a la redacción dada al artículo 219 del Reglamento Hipotecario por Decreto de 17 de marzo de 1959 admitiendo la acción de devastación en caso de que la finca ya hipotecada sea arrendada a la baja, que se interpreta en el sentido de que precisamente por partir el Reglamento de la subsistencia del **arrendamiento**, se le concede al acreedor hipotecario la acción de deterioro.

La aseveración de que el simple dato de la ejecución hipotecaria de la finca arrendada no conlleva la **extinción** del contrato de **arrendamiento** se complementa por la doctrina jurisprudencial admitiendo que judicialmente se decreta la **extinción** de la relación arrendaticia si se aprecia que existió dolo, confabulación o fraude entre el propietario-arrendador anterior a la adjudicación del bien hipotecado y el arrendatario, en perjuicio del nuevo adquirente.

**II.** La **segunda cuestión** es de **naturaleza procesal** y consiste en decidir **si en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria puede el Juez que conoce del mismo proceder al lanzamiento de quien se presenta como arrendatario**, con aportación de un contrato de **arrendamiento** concertado con posterioridad a la constitución de la **hipoteca**, al apreciar que existe fraude, dolo o confabulación entre arrendador y arrendatario, **o sí, por el contrario, ese lanzamiento**, tras previa apreciación de la existencia de ese fraude, dolo o confabulación entre arrendador y arrendatario, **sólo puede llevarse a cabo en un posterior juicio declarativo.**

**A/** Conviene precisar que el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria es un juicio ejecutivo, carente de fase de conocimiento y de periodo probatorio, que tiene por única y exclusiva finalidad la realización del bien gravado con la **hipoteca** para satisfacer el crédito garantizado.

**B/** La Sala Primera del Tribunal Constitucional dictó la sentencia 6/1992 de 16 de enero de 1992 (publicada en el B.O.E. de 13 de febrero de 1992) en la que se estableció el criterio de que, dada la estructura propia del juicio ejecutivo hipotecario, el lanzamiento del arrendatario en el mismo, apreciando la existencia de fraude, dolo o confabulación, constituiría una violación del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución) del arrendatario, de tal manera que para respetar ese derecho deberá de suspenderse el procedimiento ejecutivo hipotecario (a pesar de no concurrir alguno de los cuatro taxativos casos en los que únicamente se permite la suspensión según el artículo 132 de la Ley Hipotecaria) y acudir el adjudicatario a un juicio declarativo en el que se lance al arrendatario después de apreciar dolo, fraude o confabulación (doctrina que se reitera en la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Constitucional 21/1995 de 24 de enero de 1995, publicada en el B.O.E. de 28 de febrero de 1995; aunque no está demás reseñar que en un principio la doctrina constitucional fue la contraria a la que acabamos de exponer, así las sentencias 64/1985 de 17 de mayo de 1985 y 81/1991 de 17 de enero de 1991).

Pero la reseñada doctrina constitucional se ha modificado (los denodados intentos argumentales del Tribunal Constitucional por convencer de lo contrario resultan infructuosos y estériles) en el auto de la Sección Primera de la Sala 1ª del Tribunal Constitucional 309/1994 de 14 de noviembre de 1994 y la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Constitucional 69/1995 de 9 de mayo de 1995 (publicada en el B.O.E. de 13 de junio de 1995) en los que se considera que, en ocasiones, el lanzamiento del arrendatario en el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, apreciándose por el Juez que conoce del mismo la existencia de fraude, dolo o confabulación no viola el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del arrendatario, ya que éste tiene abierta la posibilidad de acudir a un juicio declarativo par que se le reconozca su derecho arrendaticio (posibilidad prevista en el párrafo sexto del artículo 132 de la Ley Hipotecaria). Y esta nueva doctrina ha sido proclamada y consagrada en la sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional número 158/1997 de 2 de octubre de 1997, publicada en el B.O.E. del jueves día 30 de octubre de 1997 (Habiéndose formulado, por uno de los Magistrados del Tribunal, voto particular, al que se adhirieron otros dos Magistrados, en el que se sostienen que la última frase de la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria: "También se pondrá en posesión judicial de los bienes al



*adquirente, si lo solicitase", no incluye el lanzamiento de quien ocupa la finca adjudicada invocando su cualidad de arrendatario, respecto de quien, el Juez que conoce el procedimiento judicial sumario, debe limitarse a poner en su conocimiento el cambio que se ha producido en la titularidad dominical, de ahí que no sea de aplicación el artículo 132 de la Ley Hipotecaria , que remite al tercer poseedor al juicio declarativo, ya que la repentina aparición de quien se autotitula arrendatario ni suspende ni entorpece el curso del juicio ejecutivo hipotecario, siendo, en consecuencia, el adjudicatario el que tendrá que acudir a un juicio declarativo para lanzar al presunto arrendatario- en ese caso padre y suegro de los cónyuges deudores hipotecantes-). Después de la cual se ha mantenido en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Constitucional 223/1997 de 4 de diciembre de 1997 (publicada en el B.O.E. de 13 de enero de 1998) y 42/1998 de 24 de febrero de 1998 (publicada en el B.O.E. de 31 de marzo de 1998) y en la de la Sala Segunda 227/1997 de 15 de diciembre de 1997 (publicada en el B.O.E. de 21 de enero de 1998).*

**C/** De ahí que cuando en un procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria , atendiendo exclusivamente a las alegaciones y a los documentos aportados por el arrendatario y el adjudicatario (lo que no cabe es abrir período probatorio alguno), se desprenda "prima facie" la existencia de fraude, dolo o confabulación entre arrendador y arrendatario, deberá procederse, en ese mismo juicio ejecutivo hipotecario, al lanzamiento del arrendatario, quien podrá luego acudir al juicio declarativo para que, con eficacia de cosa juzgada material, se le reconozca su derecho arrendaticio sin mácula alguna de fraude, dolo o confabulación. Por el contrario cuando no desprenda "prima facie" la existencia de fraude, dolo o confabulación entre arrendador y arrendatario, el Juez que conoce del juicio ejecutivo hipotecario deberá abstenerse de lanzar al arrendatario suspendiendo el procedimiento, siendo el adjudicatario el que deberá acudir al juicio declarativo para que, con eficacia de cosa juzgada, se proceda al lanzamiento por existir fraude, dolo o confabulación".

Pero la **precedente doctrina jurisprudencial** que acabamos de reseñar **no es de aplicación en la actualidad** al haber desaparecido la legislación positiva sobre la que se asentaba que ha sido sustituido por otra bien diferente.

Dejando aparte la subsistencia de relaciones jurídicas que continúan rigiendo por la Ley de **Arrendamientos Urbanos** de 1964, esta ley ha sido derogada y sustituida por la nueva Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de **Arrendamientos Urbanos**. En esta nueva Ley, al igual que en la anterior, se parte de un régimen jurídico diferente según el **arrendamiento** lo sea de vivienda o para uso distinto del de vivienda (el local de negocio en la vieja ley). Pues bien, respecto del **arrendamiento de vivienda** se distingue según se trate de una enajenación forzosa o una enajenación voluntaria. Tratándose de una *enajenación forzosa*, se dice, en el *apartado 1 del artículo 13* , bajo la rúbrica de resolución del derecho del arrendador, que: "Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por...la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria...el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el **arrendamiento** hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1."- párrafo primero;- "En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, quedará extinguido el **arrendamiento**. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de **arrendamiento** haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho determinante de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el **arrendamiento** por la duración pactada"- párrafo segundo- (ésta era la redacción originaria del precepto que ha sido modificada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, que comienza por añadir un apartado 2 al artículo 7 del siguiente tenor: "En todo caso, para que los **arrendamientos** concertados sobre fincas urbanas, surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos **arrendamientos** deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad"; y, manteniendo la rubrica de "resolución del derecho del arrendador", le da una nueva redacción al apartado 1 del artículo 13 en el siguiente sentido: "Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por... la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria...quedará extinguido el **arrendamiento**"- párrafo primero;- "Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúa los supuestos en los que el contrato de **arrendamiento** hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho determinante de la resolución del derecho del arrendador. En este caso continuará el **arrendamiento** por la duración pactada."- párrafo segundo;- "Cuando se trata de un **arrendamiento** sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9"- párrafo tercero y último;- En cualquier caso, esta nueva redacción solo será de aplicación a los contratos de **arrendamiento** urbanos de vivienda que se celebren a partir del jueves 6 de junio de 2013, según la disposición transitoria primera en relación con la disposición final cuarta y la fecha de publicación en el BOE el día 5 de junio de 2013). Tratándose de una *enajenación voluntaria*, se indica, en el *artículo 14* , bajo la rúbrica de "enajenación de la vivienda arrendada", que: "El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, aun cuando concurren en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria ". - párrafo primero;- "Si la duración pactada fuera superior a cinco años, el adquirente quedará



subrogado por la totalidad de la duración pactada, salvo que concurran en él los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria . En este caso, el adquirente sólo deberá soportar el **arrendamiento** durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años, debiendo el enajenante indemnizar al arrendatario con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que, excediendo del plazo citado de cinco años, reste por cumplir"- párrafo segundo;- "Cuando las partes hayan estipulado que la enajenación de la vivienda extinguirá el **arrendamiento**, el adquirente sólo deberá soportar el **arrendamiento** durante el tiempo que reste para el transcurso del plazo de cinco años." -párrafo tercero y último- (ésta era la redacción originaria del precepto que también ha sido modificada por la Ley 4/2013 de 4 de junio que lo dota del siguiente contenido: "El adquirente de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad, arrendada como vivienda en todo o en parte, que reúna los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria , sólo quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador si el **arrendamiento** se hallase inscrito, conforme a lo dispuesto por los artículos 7 y 10 de la presente ley , con anterioridad a la transmisión de la finca"- apartado 1;- "Si la finca no se hallase inscrita en el Registro de la Propiedad, se aplicará lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 1571 del Código Civil . Si el adquirente usare del derecho reconocido por el artículo citado, el arrendatario podrá exigir que se le deje continuar durante tres meses, desde que el adquirente le notifique fehacientemente su propósito, durante los cuales deberá satisfacer la renta y demás cantidades que se devenguen al adquirente. Podrá exigir, además, al vendedor, que le indemnice los daños y perjuicios que se le causen" -apartado 2-). Respecto del **arrendamiento para uso distinto de vivienda** no se hace distinción alguna entre la enajenación forzosa y la voluntaria, dedicando un solo precepto, el 29, a la regulación de ambas clases de enajenación y así se rubrica "enajenación de la finca arrendada" y en el que se dice que: "El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria " (redacción originaria que se mantiene inalterable en la actualidad sin modificación alguna).

Aun cuando el contrato de **arrendamiento para uso distinto del de vivienda** celebrado a partir del día 1 de enero de 1995 (fecha de la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de **Arrendamientos Urbanos**) **no fuera simulado ni fraudulento** sino real y auténtico, el adjudicatario de la finca arrendada en un procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria en el que concurran los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria no quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador.

Así ya se sostuvo en esta Sección 21 de la Audiencia Provincial de Madrid en el auto de 1 de abril de 2000 - nº de rollo 563/1997 - del que fue ponente la ilma. Sra. Doña María Almudena Cánovas del Castillo Pascual que pasamos a reproducir:

*"No obstante, vistos los términos en que en esta alzada se planteó el presente recurso, conviene recordar que el contrato de **arrendamiento** en base al que la parte apelante apoyó sus pretensiones no es sino un contrato de **arrendamiento** de local de negocio pactado tras la entrada en vigor de la actual Ley de **Arrendamientos Urbanos** de 1994; Ley que es aplicable tanto a los **arrendamientos** de fincas urbanas que se destinan a viviendas, como a los que se destinan a usos distintos del de vivienda, y que contiene una regulación sustantiva del contrato de **arrendamiento** esencialmente diferente cuando el objeto del mismo es una vivienda, de cuando lo es una finca destinada a un uso diferente del de vivienda, por considerar, tal y como se refleja en la propia Exposición de Motivos de la Ley locativa, que las realidades económicas subyacentes en uno y otro tipo de contratos son distintas, mereciendo una especial protección los **arrendamientos** de vivienda, siendo por ello por lo que se mantiene un carácter tuitivo en su regulación, por entender el legislador que las medidas de protección al arrendatario sólo deben dispensarse cuando la finalidad del **arrendamiento** es la de satisfacer la necesidad de vivienda del individuo y su familia, habiéndose optado por el legislador, en cuanto a los **arrendamientos** de fincas destinadas a otros usos, por una regulación basada en el libre acuerdo entre las partes.*

Así respecto de los **arrendamientos** de uso diferente del de vivienda se dispone en el art. 4.3 de la Ley de **arrendamientos** urbanos de 24 de noviembre de 1994, que este tipo de **arrendamientos** se regirán "por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil", y ello sin perjuicio del carácter imperativo de las normas contenidas en los Títulos I, IV y V de la Ley.

La concreta regulación de los contratos de **arrendamiento** para uso distinto del de vivienda aparece recogida en la Ley de **Arrendamientos Urbanos** de 1994 en el Título III de la misma (arts 29 a 35), si bien en algunas materias los preceptos de este Título se remiten a normas en las que se regula el arriendo de viviendas, siendo aplicable a los **arrendamientos** de uso distinto del de vivienda lo establecido en los arts 21, 22, 23, 25, 26, y en las letras a), b) y e) del art. 27, por la remisión que a estos preceptos se efectúa en los arts 30, 31 y 35 de la misma, es decir cuando el legislador ha querido aplicar un régimen legal similar al de los contratos de **arrendamiento** de vivienda para aquellos contratos cuyo uso es diferente de la vivienda, expresamente así lo ha indicado. Ahora bien, siendo esta la concreta regulación contenida en la ley locativa, y sin perjuicio de lo pactado entre los contratantes, que



tiene un valor principal y prioritario, todo contrato de **arrendamiento** de uso distinto del de vivienda se rige, en lo no previsto en la ley locativa, como antes indicamos, por las normas sobre estos contratos contenidas en el Código Civil.

A los efectos que nos interesan, y vistas las alegaciones realizadas por la parte apelante en el acto de la vista, sucintamente hemos de reseñar que la actual ley locativa contiene una regulación concreta y específica para los supuestos en que por el arrendador de una finca, sobre la que había pactado un contrato de **arrendamiento** para uso distinto del de vivienda, se procede a enajenar la misma, preveyendo el art. 29 de la actual Ley de **Arrendamientos Urbanos** que en este supuesto el adquirente de la finca queda subrogado en los derechos que al arrendador correspondieran, "salvo que concurran en el adquirente los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria". En principio parece que la norma contenida en el art. 29 a que nos estamos refiriendo conlleva una cesión ex lege del contrato de **arrendamiento** en favor del nuevo adquirente de la finca, viniendo a suponer una excepción a la regla general que se desprende del contenido del art. 1571 del Código Civil, al que el legislador no ha querido remitirse, según el cual la enajenación de un inmueble faculta a quien lo adquiere a resolver el contrato de **arrendamiento** de la finca adquirida, no siguiendo el art. 29 la norma de "venta quita renta" reflejada en la norma antes citada en estos supuestos de enajenación voluntaria de un inmueble arrendado.

Ahora bien, si esta es la regla general no podemos olvidar la excepción contenida en el inciso final de este art. 29 a que nos venimos refiriendo, en la que se dispone que no se produce esta cesión contractual si el adquirente reúne los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria, lo que va a significar que para que no entre en juego la norma general que hemos indicado el arrendador que vende la finca debe ser el titular registral de la misma y que además el contrato de **arrendamiento** no esté inscrito en el Registro de la Propiedad, cobrando así la inscripción registral del contrato de **arrendamiento** una excepcional importancia, siendo precisamente por ello por lo que la Disposición Adicional Segunda de la LAU de 1994, modificó el art. 2.5 de la Ley Hipotecaria a fin de que tuvieran acceso al Registro de la Propiedad todos los contratos de **arrendamiento** de bienes inmuebles.

Si las notas reseñadas encontrarían su fundamento y entrarían en juego en el supuesto de enajenación voluntaria de una finca arrendada, cuyo destino reiteramos que debe ser para uso distinto del de vivienda, lo cierto es que respecto de este tipo de contratos de **arrendamiento** no aparece en nuestra ley locativa una regulación concreta y especial referida a aquellos supuestos en que el arrendador pierde su cualidad de tal, por cualesquiera causas que provoquen su sustitución en la relación arrendaticia al margen de su propia voluntad, como puede ser en el caso de enajenación forzosa de la finca en un procedimiento de ejecución hipotecaria como el que nos ocupa. Si bien es cierto que en el art. 13 de la LAU de 1994 se regula esta especial situación para el supuesto de los contratos de **arrendamiento** de vivienda no hay, una norma similar a ésta para los contratos de **arrendamiento** de uso distinto del de vivienda.

Ante la falta de una norma expresa sobre este supuesto de hecho concreto a que nos estamos refiriendo, el de enajenación forzosa de la finca arrendada para uso distinto del de vivienda, y teniendo en cuenta que, como ya antes hemos indicado, no cabe aplicar las normas contenidas en la Ley de **Arrendamientos Urbanos** para los **arrendamientos** de viviendas a los contratos de **arrendamientos** para uso distinto del de vivienda, salvo remisión expresa a dichos preceptos contenida en la misma Ley, en el supuesto de enajenación forzosa de una finca arrendada para uso distinto del de vivienda se plantea el problema de si en este caso sería directamente de aplicación lo establecido en el art. 1571 del Código Civil por la remisión que al mismo se efectúa en el art. 4.3 de la L.A.U., precepto éste que expresamente establece que el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que se termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario, lo que realmente no viene sino a suponer la consecuencia lógica del principio de relatividad de los contratos (art. 1257 del C.Cv), y de la regla de **extinción** del contrato de **arrendamiento** por la pérdida de la cosa por parte del arrendador.

Por algunos autores se mantiene que, al emplear el legislador en la redacción de la actual Ley de **Arrendamientos Urbanos** la expresión "enajenación" en el título genérico del art. 29 de la misma, y no en concreto el término de "venta", ello supone que las previsiones de este artículo pueden aplicarse a otras transmisiones de la finca arrendada diferentes de la mera compraventa, de forma que incluso admiten su aplicación en los supuestos de venta forzosa de la finca.

Si admitimos esta interpretación, en cuanto a la posibilidad de aplicar a las enajenaciones forzosas de la finca las previsiones del art. 29, y siguiendo en este punto el orden argumental que anteriormente expusimos, analizando somera y sucintamente dicho precepto, ello supondría que dadas las especiales características de esta adquisición si el contrato de **arrendamiento** de la finca enajenada no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, el nuevo adquirente de la misma, que identificaríamos con el adjudicatario, al ignorar la existencia de aquel contrato de **arrendamiento**, adquiriendo a título oneroso de quien figura en el Registro como propietario de la finca, no vendría obligado a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendador.





Ahora bien, llegados a este punto el siguiente problema que se plantearía es que ocurriría si el contrato de **arrendamiento** de la finca, que se enajenó en un procedimiento de ejecución hipotecaria, si se encontrara inscrito en el Registro de la Propiedad, teniendo en cuenta las discusiones que sobre la naturaleza del derecho de **arrendamiento** se han mantenido, con especiales consecuencias en cuanto a la protección que al mismo pueda conllevar su inscripción, según se considere sea una u otra su naturaleza. Así, mientras que un sector doctrinal mayoritario, entre los que se encuentra Roca Sastre o Lacruz, mantiene que el derecho de **arrendamiento** es un derecho de crédito, ya que si tuviera carácter real sobraría la norma expresamente dedicada al mismo en el art. 2 de la Ley Hipotecaria, pudiendo haberse amparado su inscripción en el número 1 de dicho precepto, otros autores mantienen que el derecho de **arrendamiento** tiene un carácter real, sosteniéndose esta tesis por autores como Vallet de Goytisolo. Cual sea la naturaleza que se considere tiene el derecho de **arrendamiento** es evidente que tiene una especial importancia por la eficacia erga omnes que su inscripción en el Registro de la Propiedad pudiera conllevar si se admite su carácter real y no personal, ya que aún inscrito el derecho de **arrendamiento** si se considerara que él mismo tiene carácter personal habría que plantearse la posible oposición del mismo a terceros.

Otros autores mantienen que, no existiendo una norma concreta para los **arrendamientos** de uso diferente al de vivienda para los supuestos de enajenación forzosa del inmueble objeto del contrato, entrarían en juego directamente las previsiones del art. 1571 del Código Civil, precepto éste que la mayor parte de los autores admiten es de aplicación a cualquier enajenación por título diferente del de venta, ampliando su ámbito a otros supuestos como a los casos de permuta, dación en pago, etc..., y así se mantiene entre otros autores por Lacruz o por Lucas Fernández. La aplicación de este precepto upone que si el nuevo adquirente de la finca arrendada lo solicita, la venta o enajenación del inmueble conlleva la **extinción** del contrato de **arrendamiento**, no estando obligado el adquirente de la finca arrendada a asumir las obligaciones del arrendador transmitente, y ello con carácter general, debiendo reiterar en este punto las consideraciones ya antes expuestas en cuanto a la trascendencia que en este supuesto podría tener la inscripción del derecho de **arrendamiento** en el Registro de la Propiedad, según se considere una u otra su naturaleza.

En el caso que se planteó en la presente litis el contrato de **arrendamiento** litigioso no es sino de una finca destinada a uso distinto del de vivienda, que no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, de forma que siguiendo una u otra de las líneas argumentales expuestas la solución a adoptarse sería la misma, coincidente con la adoptada por el Juzgador de instancia".

Al entrar en vigor la **Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil**, dejó de estar regulado, en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, el procedimiento de ejecución hipotecario, pasando a estarlo en la propia ley procesal (artículos 681 a 698) como un mero apéndice del proceso de ejecución ordinario. Y, de esta nueva regulación, conviene destacar dos preceptos, el artículo 661 y el 675. En el artículo 661 bajo la rúbrica de "comunicación de la ejecución a arrendatarios y a ocupantes de hecho y publicidad de la situación posesora en el anuncio de la subasta", se dice: "Cuando, por la manifestación de bienes del ejecutado, por indicación del ejecutante o de cualquier otro modo, conste en el procedimiento la existencia e identidad de personas, distintas del ejecutado, que ocupen el inmueble embargado, se les notificará la existencia de la ejecución, para que, en el plazo de diez días, presente al tribunal los títulos que justifiquen su situación" (párrafo primero del apartado 1); "En el anuncio de la subasta se expresará, con el posible detalle, la situación posesoria del inmueble o que, por el contrario, se encuentra desocupado, si se acreditase cumplidamente esta circunstancia al tribunal de la ejecución" (párrafo segundo y último del apartado 1); "El ejecutante podrá pedir que antes de anunciarse la subasta el tribunal declare que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer, en el inmueble, una vez que éste se haya enajenado en la ejecución. La petición se tramitará con arreglo a lo establecido en el apartado 3 del artículo 675 y el tribunal accederá a ella y hará, por medio de auto no recurrible la declaración solicitada, cuando el ocupante u ocupantes puedan considerarse de mero hecho o sin título suficiente. En otro caso, declarará, también sin ulterior recurso, que el ocupante u ocupantes tienen derecho a permanecer en el inmueble, dejando a salvo las acciones que pudieran corresponder al futuro adquirente para desalojar a aquéllos" (párrafo primero del apartado 2); "Las declaraciones a que se refiere el párrafo anterior se harán constar en el anuncio de la subasta" (párrafo segundo y último del apartado 2). Y en el artículo 675, bajo la rúbrica de "posesión judicial y ocupantes del inmueble", se indica que: "Si el adquirente lo solicitara, se le pondrá en posesión del inmueble que no se hallare ocupado" (apartado 1); "Si el inmueble estuviera ocupado, se procederá de inmediato al lanzamiento cuando el tribunal haya resuelto, con arreglo a lo previsto en el apartado 2 del artículo 661, que el ocupante u ocupantes no tienen derecho a permanecer en él. Los ocupantes desalojados podrán ejercitar los derechos a que crean asistirles en el juicio que corresponda (párrafo segundo y último del apartado 2); "La petición de lanzamiento a que se refiere el apartado anterior se notificará a los ocupantes indicados por el adquirente, con citación a una vista dentro del plazo de diez días en la que podrán alegar y probar lo que consideren oportuno respecto de su situación. El tribunal, por medio de auto, sin ulterior recurso, resolverá sobre el lanzamiento, que decretará en todo caso si el ocupante u ocupantes citados no



comparecieren sin justa causa" (apartado 3); "El auto que resolviere sobre el lanzamiento de los ocupantes de un inmueble dejará a salvo, cualquiera que fuere su contenido, los derechos de los interesados, que podrán ejercitarse en el juicio que corresponda" (apartado 4 y último).

**CUARTO.-** En el escrito de **demanda** pretende el actor estar ejercitando una sola acción, cuando realmente lo que ejercita son **dos acciones** perfectamente diferenciada. **La primera** se refiere a la declaración de vigencia de la relación arrendaticia (se sobreentiende después de la enajenación forzosa en el proceso de ejecución hipotecaria) subrogándose el propietario (el adjudicatario) en la figura de arrendador en cuanto a sus derechos y obligaciones contractuales. Pues bien, para resolver esta acción no es necesario pronunciarse sobre la simulación del contrato, pues, aunque el contrato fuese perfectamente válido y eficaz, esta pretensión está, desde un principio, abocada al fracaso. Y ello porque se trata de un contrato de **arrendamiento** para uso distinto del de vivienda concertado con posterioridad al día 1 de enero de 1995 que no se hizo constar en escritura pública y no fue inscrito en el Registro de la Propiedad, concurriendo, en el adjudicatario, el requisito subjetivo de la buena fe, que se presume y no ha sido desvirtuada la presunción, y los demás requisitos (objetivos) del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En consecuencia procede el rechazo de la pretensión de vigencia de la relación arrendaticia con la subrogación del propietario en la figura del arrendador en cuanto a sus derechos y obligaciones contractuales. Siendo, esta pretensión, la única que afecta al codemandado Buildingcenter s.a.u. (Caixabank s.a.). Y, seamos serios, es la única pretensión que realmente le interesa a la parte demandante.

Lo dicho con anterioridad no impide que se analice **la segunda** de las pretensiones, es decir, si nos encontramos ante un contrato de **arrendamiento** simulado o, por el contrario, real y efectivo. Pues, esta pretensión, aun cuando ya solo afectaría al codemandado Equipo Gestión Inmobiliario s.a., no carece de eficacia práctica, desde el momento en que, si el contrato no fuera simulado, podría plantearse una posible indemnización, a favor de Seco y Agua de Madrid s.l., y a cargo de Equipo Gestor, por el tiempo de duración del arriendo, que le restaba para ocupar la finca en base el plazo pactado. Aunque resulta curioso y sintomático que Seco y Agua de Madrid s.l. no reclama, ni siquiera subsidiariamente, indemnización alguna de Equipo Gestor Inmobiliario s.a..

Pues bien, nos vemos obligados a pronunciarnos sobre la simulación o no del contrato de **arrendamiento**, aunque, llegados a este punto y tras las previas aclaraciones, el pleito quede descafeinado para la parte actora. En cualquier caso, son correctos los criterios a los que acude la Juzgadora de instancia para considerar que se trata de un contrato simulado habiendo una confabulación entre Seco y Agua de Madrid s.l. y Equipo Gestión Inmobiliario s.a.. Así la época en que se concierta en relación con el proceso de ejecución hipotecaria, la diligencia negativa de notificación y requerimiento que en el mismo se extiende el día 28 de septiembre de 2010, el plazo de duración, la renta anual pactada y que no se haya aportado al procedimiento prueba fehaciente del pago de las rentas desde la celebración del contrato de **arrendamiento**, así como el pago de la **fianza**, es decir, transferencias bancarias u otra forma de acreditación indubitada.

**QUINTO.-** Las **costas ocasionadas en esta segunda instancia** se imponen a la parte apelante, al desestimarse todas sus pretensiones y no presentar el caso, que constituye el objeto del presente recurso, serias dudas ni de hecho ni de derecho ( apartado 1 del artículo 394 por remisión del apartado 1 del artículo 398, ambos de la ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil ).

**Vistos** los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación

### III.- F A L L A M O S

Que, **desestimando el recurso de apelación** interpuesto por Seco y Agua de Madrid s.l., debemos **confirmar y confirmamos la sentencia** dictada el día 27 de febrero de 2014, por el Magistrado titular del Juzgado de Primera Instancia número 70 en el juicio ordinario número 1574/2012, del que la presente apelación dimana y cuya parte dispositiva se transcribe en el primer antecedente de hecho de la presente y se da aquí por reproducida.

Se imponen las **costas** ocasionadas en esta segunda instancia a la parte apelante.

Contra esta sentencia cabe interponer **recurso de casación** en el caso de que la resolución de ese recurso presente **interés casacional**, lo que sucederá si, esta sentencia, se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo o resuelve puntos o cuestiones sobre los que existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales o aplica normas que no lleven mas de cinco años en vigor, siempre que, en este último caso, no existiese doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo; De ser así, **también** podrá interponerse recurso **extraordinario por infracción procesal**, siempre que se haga en el mismo escrito de interposición del recurso de casación y no por separado; De este recurso de casación y, en su caso, además del extraordinario por infracción procesal, conocerá la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo y deberá interponerse presentando un escrito, ante esta Sección Vigésimoprimera de la Audiencia Provincial de Madrid, dentro del plazo de **veinte días**, contados desde el siguiente a la notificación de esta sentencia.



**De no presentarse**, en el plazo de veinte días, escrito de interposición del recurso de casación, por alguna de las partes litigantes, la presente sentencia deviene **firme y se devolverán los autos originales**, con certificación de esta sentencia, al Juzgado de Primera Instancia número 70 de Madrid, para su ejecución y cumplimiento.

**Así** por esta nuestra sentencia, que se incorporará al Libro de Sentencias y se notificará a las partes, resolvemos definitivamente el recurso de apelación.

**PUBLICACIÓN.-** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión al rollo. Certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ