

prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En la demanda origen de este procedimiento se solicita se dicte sentencia por la que:

- 1- Se declare la validez y efectos del contrato de industria suscrito sobre el inmueble sito en [REDACTED], otorgado por la actora y la mercantil [REDACTED] anterior propietaria y en la que se ha de subroga la hoy demandada por la adjudicación hipotecaria.
- 2- Se condene a la hoy demandada [REDACTED] a que se subrogue en su condición de arrendadora en relación al contrato de arrendamiento de industria anteriormente reseñado, en todos los derechos y obligaciones dimanantes del mismo.
- 3- Que a resultas de las anteriores declaraciones quede definitivamente sin efecto la orden de lanzamiento acordada por el juzgado de Primera Instancia [REDACTED], Autos de ejecución hipotecaria [REDACTED].
- 4- Que se impongan las costas a la parte demandada.

Todo ello en base a los siguientes hechos expuestos en la demanda y que sucintamente se recogen:

-La entidad [REDACTED] presentó procedimiento de ejecución hipotecaria contra la empresa [REDACTED] autos [REDACTED] seguido en el juzgado de Primera Instancia [REDACTED]

[REDACTED] mercantil [REDACTED] hoy actora, suscribe contrato de arrendamiento de industria con la propiedad [REDACTED] el 3 de mayo de 2012, por plazo de cinco años, precio de 1.031 euros (doc. 1) con compensación de un crédito personal entre ambas sociedades.

Con fecha 16 de enero de 2013, [REDACTED], se persona en los citados autos de ejecución hipotecaria, alegando su condición de arrendataria. El juzgado dicta auto con fecha 15 de marzo de 2013, que le reconoce en su condición actual de ocupante y tiene a la misma por decaída en su derecho de alegar y oponer en el procedimiento hipotecario, al haber dejado transcurrir el plazo para justificar su título.(doc.2 y 3). Con fecha 20 de marzo de 2014, se adjudica el inmueble a la ejecutante, que cede el remate a favor de [REDACTED], fijándose fecha de lanzamiento para el 4 de mayo de 2015. Doc. 4 a 7.

-Como doc. 8 a 131, se aporta documentación justificativa del pago de nóminas facturas de trabajadores consumos, y pagos de renta, etc...

De contrario se opone, que no se ha de inscrito el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad y que conforme a los art 1.571 del CC, 13, 14 y 29, de la LAU y no tratándose de un contrato de arrendamiento de vivienda, no procede el mantenimiento del contrato de arrendamiento referido, cuyo conocimiento desconoce.

SEGUNDO.- La cuestión objeto de controversia se centra en determinar si como consecuencia de la ejecución hipotecaria, que ha finalizado con la adjudicación y cesión del bien hipotecado, se produce la extinción del contrato de arrendamiento concertado con

posterioridad a la constitución de la hipoteca.

El presente contrato es denominado por las partes de "arrendamiento de edificio industrial". Si se entiende que está sometido a la legislación común, la extinción del arrendamiento resulta clara y proviene de lo dispuesto en el art 1571 del "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". Se sigue así la máxima "venta quita renta".

Si entendemos de aplicación la vigente LAU, resulta incuestionable que estamos ante un arrendamiento de uso diferente del de vivienda, sobre los que dispone el art. 4.3 de la LAU, 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 (arts 29 a 35) y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil", sin perjuicio de las normas de carácter imperativo que dicha ley contempla.

En nada afecta a esta litis, fuera de la pretensión que ejercita la actora, lo pactado entre los contratantes, pues se dirige la demanda contra un tercero inicialmente ajeno a dicha relación contractual. Lo cierto es que la hipoteca finalmente ejecutada ya estaba constituida con anterioridad al contrato de arrendamiento.

No resulta de aplicación el art. 13 de la LAU de 1994, referido a una enajenación forzosa, pues no estamos ante un contrato de arrendamiento de vivienda y no hay, una norma similar a ésta para los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda.

Por su parte el art 29 de la LAU, referido a la enajenación voluntaria de la finca, contempla 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. Implica este precepto un mantenimiento por ley, del contrato de arrendamiento en favor del nuevo adquirente de la finca, lo que en principio parece implicar una excepción al citado art 1571 del CC viniendo a suponer una excepción a la regla general que se desprende del contenido del art. 1571 del Código Civil. Ahora bien, el inciso final del art. 29, excepciona que el adquirente reúna los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria. Cobra en este punto una especial relevancia, pese a lo indicado por la actora, la Disposición Adicional Segunda de la LAU que 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. Como expresan las sentencias de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de 11 de enero de 2012 (recurso 1939/2008) y 5 de octubre de 2005 (recurso 1423/1999), «solo la constancia registral permite que el tercer adquirente no tenga la consideración de tercero hipotecario al poder conocer la causa de la resolución posterior».

En consecuencia, como quiera que estamos ante una ejecución forzosa y el contrato de arrendamiento de la finca enajenada no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad, y tanto si se entiende de aplicación el art 1571 del CC, como el art 29 de la LAU, el nuevo adquirente de la misma, no viene obligado a subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendador, procede desestimar la demanda.

TERCERO.- las costas de este procedimiento han de imponerse la parte actora art 394 de la LEC.

Vistos los artículos invocados por las partes, los citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Que debo desestimar y desestimo la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales [REDACTED] en nombre y representación de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con expresa imposición de costas a la parte actora.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de [REDACTED] (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta [REDACTED] de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número [REDACTED], indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia [REDACTED], y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos [REDACTED]

Así mismo deberá aportar justificante del pago de la tasa prevista en la Ley 10/2012 de 20 de noviembre por la que se regulan determinadas tasas en el ámbito de la Administración de Justicia y del Instituto Nacional de Toxicología y Ciencias Forenses.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

PUBLICACIÓN: En la fecha treinta de septiembre de dos mil dieciséis fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en los artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento y debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

