

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E  
INSTRUCCIÓN Nº 02 DE MAJADAHONDA**

Avda. de los Claveles, 12 , Planta Baja - 28220

Tfno: 914229405

Fax: 916386147

42010143

NIG: 28.080.00.2-2017/0002014

**Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1)** [REDACTED]

Materia: Contratos en general



(01) 31313372565

**Demandante: HISPANIA ACTIVOS** [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

**Demandado: D./Dña. ARANZAZU** [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. FELIPE BERMEJO VALIENTE

**SENTENCIA Nº** [REDACTED]

En Majadahonda, a 22 de Diciembre de 2017.

Vistos por Dña. Mª Isabel Serrano Pozuelo, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Majadahonda, los presentes autos de Juicio Verbal nº 241/17, seguidos ante este Juzgado a instancia de **HISPANIA ACTIVOS** [REDACTED], representada por Procurador d. [REDACTED] y asistida por Letrado Dña. [REDACTED], contra Dña. **Aránzazu** [REDACTED], representado por la Procurador D. Felipe Bermejo Valiente y asistida de Letrada Dña. Beatriz Duro Álvarez del Valle.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Que por la referida Procuradora, en la representación que ostenta, se dedujo demanda turnada a este Juzgado en fecha 3 de Mayo de 2017 contra Dña. Aránzazu [REDACTED] sobre recuperación de la posesión real y efectiva de la vivienda sita en Majadahonda, en la calle [REDACTED], con plaza de garaje [REDACTED] y trastero [REDACTED] como anejos.

Aducía los fundamentos de Derecho que estimaba de aplicación y terminaba solicitando que se dictara Sentencia por la que se declarase la resolución del contrato de arrendamiento de fecha 7 de Abril de 2006 por expiración del plazo contractualmente pactado, así como haber lugar al desahucio, condenando a la demandada a dejar libre, expedita, vacua y a disposición de la actora la mencionada finca, con apercibimiento de lanzamiento si no desalojara la finca, con imposición de las costas.

**SEGUNDO.-** Que admitido a trámite la demanda, en virtud de Decreto de fecha 26 de Mayo del 2017, se dio traslado de la demanda, con emplazamiento para contestar, por escrito, en el plazo de diez días hábiles, lo que hizo la parte demandada en virtud de escrito

de 25 de Julio, oponiéndose a la demanda alegando la excepción de falta de legitimación activa.

**TERCERO.-** Celebrado el juicio el día 18 de Diciembre de 2017 con la práctica de las pruebas propuestas y admitidas, y verificado el trámite de conclusiones por los litigantes, quedaron los autos conclusos para dictar Sentencia.

**CUARTO.-** En este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Mediante la presente demanda la parte actora ejercita contra la demandada acción para recuperar la posesión real y efectiva de la vivienda de su propiedad, así como de sus anejos de plaza de garaje y trastero, dada en arrendamiento en virtud de contrato de 7 de Abril de 2006 a la demandada, instando la resolución de dicho contrato por expiración del plazo contractualmente pactado así como el desalojo de la misma por la demandada, citando en apoyo de su pretensión los artículos 1.565, 1.566 y 1.569 del Código Civil, y el artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

**SEGUNDO.-** Se opone la parte demanda alegando, en primer lugar, la excepción de falta de legitimación activa de HISPANIA ACTIVOS [REDACTED], aduciendo que el arrendador y propietario de la vivienda, según se desprende de la nota simple del Registro de la Propiedad aportada por la parte actora, es la entidad AZARENT S.L.

El artículo 10 de la LEC establece “que serán consideradas partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. Se exceptúan los casos en que por Ley se atribuya legitimación a persona distinta de su titular”. En aplicación de lo establecido en dicho precepto ha de desestimarse la excepción de falta de legitimación activa opuesta por la parte demandada, ya que por la actora se ha acreditado que en virtud de contrato de compraventa formalizado en escritura pública de 29 de Octubre de 2014 la entidad AZARENT 2.000 S.L. vendió a HISPANIA REAL [REDACTED] la vivienda arrendada a Dña. Aránzazu [REDACTED] (documento nº 2 de la demanda), siendo aquella sociedad absorbida por fusión por HISPANIA ACTIVOS [REDACTED] en virtud de escritura de fusión de fecha 10 de Junio de 2016 (documento nº 3 de la demanda), figurando inscrita dicha fusión por absorción en el Registro Mercantil (documento nº 4 consistente en notas simples informativas), adquiriendo la parte actora todo el activo y pasivo de la sociedad HISPANIA REAL [REDACTED], por lo que se subrogó como arrendadora, en calidad de propietaria, en el contrato de arrendamiento de 7 de Abril de 2006, y ello con independencia de que figure o no como propietaria en el Registro de la Propiedad, pues la inscripción no tiene carácter constitutivo del derecho de propiedad.

**TERCERO.-** Alega la parte actora que en la cláusula Quinta del contrato de arrendamiento de 7 de Abril de 2016 se estableció una duración de cinco años contado desde la entrega de la posesión a la arrendataria, con una prórroga obligatoria por un período igual de cinco años y la posibilidad de prorrogar un año más por tácita reconducción, así como que con fecha 7 de Octubre de 2016, la actora formuló requerimiento fehaciente a la demandada comunicándole su intención de no prorrogar el contrato, por lo que éste finalizaría el 6 de Abril de 2017, lo que fue recordado el 23 de Noviembre de 2016, acreditándolo con los documentos 6 y 7 de la demanda, pese a lo cual, expirado el plazo de duración del contrato de arrendamiento, Dña. Aránzazu [REDACTED] no desalojó la vivienda arrendada.

La parte demandada se opone alegando que para determinar si el plazo del arrendamiento ha expirado o no como ella defiende, ha de aplicarse la legislación administrativa que fija un sistema de prórroga forzosa bianual si el arrendatario mantiene las condiciones exigidas legalmente y no es titular o poseedor de otra vivienda por compraventa o arrendamiento o cualquier otro título en el ámbito de la Comunidad de Madrid, siendo de aplicación la STS de 12 de mayo de 2017.

Así pues, la cuestión controvertida en el presente procedimiento se concreta en determinar si debe considerarse expirado el plazo de duración del arrendamiento, y para ello habrá que analizar la legislación aplicable al contrato.

El contrato de arrendamiento concertado el 7 de abril de 2006 entre la sociedad mercantil AZARENT 2000 S.L., como arrendadora, y Dña. Aránzazu [REDACTED] como arrendataria, recae sobre una vivienda calificada de protección pública. En dicho contrato se expone que "dicha vivienda está sujeta al régimen de Viviendas de Protección Pública de Alquiler" y en su estipulación primera que está sujeta "a las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de protección previsto en el Decreto 11/2001, de 25 de enero, de la Comunidad de Madrid". Asimismo, la cláusula tercera establece que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico previsto en la misma con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda.

Consta en la escritura de compraventa entre AZARENT e HISPANIA REAL [REDACTED] que el edificio al que pertenece la vivienda objeto de las presentes actuaciones obtuvo resolución de calificación definitiva de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid de fecha 9 de febrero de 2006 calificado bajo la tipología de viviendas de protección pública para arrendamiento durante un plazo de diez años con préstamo y de veinticinco sin préstamo previsto en el Decreto 11/2001, de 25 de Enero (Plan de vivienda de la Comunidad de Madrid 2001-2004), añadiéndose que el plazo del régimen de protección es de diez años y finalizará el día 8 de Febrero de 2016. En el acto de la vista se aportó copia de la cédula de calificación definitiva de la vivienda de protección pública.

En cuanto a la naturaleza de la promoción de viviendas la misma tiene carácter privado según la documental aportada en el acto de la vista del Juicio Oral por la actora,

consistente en un certificado emitido por la entidad PATRIMONIO MUNICIPAL DE MAJADAHONDA (PAMMASA) de 13 de Junio de 2017, donde se informa de que "PAMMASA intervino en el sorteo y formalización de la lista de adjudicatarios pero el promotor de la promoción, propietario y por tanto el arrendador fue AZARENT 2000 S.L.", una sociedad privada, que con posterioridad vendió la promoción a HISPANIA REAL [REDACTED]. Además se ha acreditado documentalmente en virtud de informe de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de fecha 15 de Febrero de 2016, aportado también en el acto de la vista, que se ha extinguido el régimen de protección oficial por haberse cumplido el plazo de 10 años previsto en el art. 4 del RD 228/1998 de 30 de diciembre, teniendo a todos los efectos "la promoción el carácter de libre".

A la hora de determinar el marco legal aplicable al presente supuesto, no se puede desconocer que la vivienda sobre la que se pretende resolver el contrato era una vivienda de protección pública respecto de la cual se ha extinguido el régimen de protección oficial siendo en la actualidad una promoción de carácter libre, y cuya promotora fue una empresa privada, por lo que no son aplicables las prórrogas legales previstas en el Decreto 110/1986, de 22 de Octubre, a que hace referencia la STS de 12 de Mayo de 2017, citada por la demandada, pues el mismo hace referencia a viviendas de promoción pública. Sentado lo anterior, mediante la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la vivienda de la Comunidad de Madrid, se crea la figura de la Vivienda con Protección Pública, distinta de la vivienda de protección oficial en cuanto permitía satisfacer necesidades específicas ajustadas a la realidad social de la Comunidad de Madrid, y por la que se regula el régimen jurídico de las ayudas en materia de viviendas con protección pública y rehabilitación con protección pública del Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid 1997-2000. Por Decreto 226/1998, de 30 de Diciembre, que recoge también el régimen jurídico de la vivienda con protección pública, se establece el sistema de financiación cualificada para el período 1997-2000. Y su artículo 35.2 dispone: "los contratos de arrendamiento de celebrarán por períodos determinados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos". Dicho Decreto fue derogado por el Decreto 11/2001, de 25 de enero, en cuyo artículo 26.2 se establece: "los contratos de arrendamiento se celebrarán por períodos determinados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos", el cual a su vez fue modificado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, que aprueba el Reglamento de Viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid. En su artículo 15 se disponen las cláusulas que deberán incluir los contratos, y con carácter específico para los de arrendamiento "que el contrato se celebra al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos y se somete al régimen jurídico de la misma, con la sola excepción de las especificaciones derivadas del propio régimen de protección pública de la vivienda". Dicho Reglamento fue a su vez derogado por el Decreto 74/2009, de 30 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, que ha sido modificado por el Decreto 59/2013, de 18 de julio.

El Decreto 11/2001, de 25 de enero, disponía específicamente que los contratos de arrendamiento se celebrarán por períodos determinados conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin que en el Decreto 11/2005, de 27 de enero, que modifica el anterior, ni en el 74/2009, de 30 de julio, se regule específicamente la duración de los contratos de arrendamiento, siendo así de aplicación la LAU que en su art. 10 establece: "Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes

de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido".

En este caso, el contrato de arrendamiento estableció un periodo de duración de diez años, por lo que, de acuerdo con el artículo 10 de la LAU, el mismo se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que la arrendataria manifieste su voluntad en contra, lo que no ha hecho. En consecuencia, debe desestimarse la demanda.

**CUARTO.-** De conformidad con el art. 394 de la LEC se imponen las costas a la parte actora al haberse desestimado la demanda.

Vistos los artículos citados y los demás de pertinente aplicación,

### FALLO

Que desestimando íntegramente la demanda formulada por **HISPANIA ACTIVOS** [REDACTED], contra **Dña. Aránzazu** [REDACTED], debo absolver y absuelvo a la parte demandada de las pretensiones deducidas contra ella, condenando a la actora al pago de las costas causadas en este procedimiento.

Contra la presente, cabe Recurso de Apelación, a presentarse en el plazo de veinte días desde el siguiente al de la notificación de la presente ante este Juzgado para ante la Audiencia Provincial.

Así por esta mi sentencia, juzgando en esta instancia lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Dada, leída y publicada, ha sido la anterior Sentencia por el Sr. Magistrada Juez que la suscribe, encontrándose en el día de la fecha, con mi asistencia, celebrando audiencia pública. Doy fe.