



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA

CALLE DOHA NUMERO 5

Fax: 951891378. Tel.: 952913282-952913278

N.I.G.: 2906942C20160003907

Procedimiento: J. Verbal Desahucio falta pago/Expira.plazo 250.1.1 441/2016. Negociado: 07

Sobre: Desahucio por expiración periodo contractual

De: PUERTO DEPORTIVO DE MARBELLA, S.A.

Procurador/a: Sr/a. MARTA CUEVAS CARRILLO

Letrado: Sr/a.

Contra:

Procurador/a: Sr/a.

SENTENCIA Nº 159/2016

En Marbella, a cinco de septiembre de dos mil dieciséis.

VISTOS por ROSA FERNÁNDEZ LABELLA, MAGISTRADO-JUEZ del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 8 de Marbella y su partido, los presentes autos nº 441/2016 de Juicio de resolución de contrato de arrendamiento por expiración de plazo en el que figuran como demandante la entidad Puerto Deportivo de Marbella, S.A. representada por el Procurador Sra. Cuevas Carrillo y asistido por el Letrado Sr. Pelaez Morales, y como parte demandada la entidad representada por el Procurador Sra. de Hoyos Maldonado y asistida por el Letrada Sr. González Melero.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de la parte actora se formuló demanda de juicio verbal de resolución por expiración de plazo del contrato de arrendamiento del varadero para la prestación de servicios profesionales en el Puerto Deportivo de Marbella celebrado el de 23 de febrero de 2.011 y con una duración de cinco años.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se acordó convocar a juicio verbal, previa citación de las partes, juicio que tuvo lugar con el resultado que obra en Autos, con la comparecencia de ambas partes, quedando el juicio concluso para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Planteamiento de la demanda:

Ejercita la parte actora acción de resolución por expiración de plazo del contrato de arrendamiento del varadero para la prestación de servicios profesionales en el Puerto

Deportivo de Marbella celebrado el de 23 de febrero de 2.011 y con una duración de cinco años prorrogable por mutuo acuerdo antes de transcurso de los cinco años.

Antes de la finalización del periodo contractual el Consejo de Administración de la entidad demandante decidió no prorrogar el contrato lo que se comunicó a la arrendataria por medio de burofax que fue debidamente entregado en fecha 20 de noviembre de 2.015.

SEGUNDO.- Planteamiento de la contestación a la demanda:

La parte demandada se opone a la acción ejercitada de contrario alegando que el contrato se prorrogó por cinco años ya que en el Pliego de Condiciones al Contrato de Adjudicación se dice que el plazo se prorroga automáticamente si ninguna de las partes lo denuncia en un plazo de tres meses previos a la finalización del año.

Se hace constar que el acuerdo de 20 de noviembre de 2.015 adoptado por el Consejo de Administración para no prorrogar el contrato de arrendamiento era nulo de pleno derecho ya que parte de sus miembros tenían el cargo había caducado y respecto a otros no estaban inscritos en el Registro Mercantil. Según establece el Reglamento del Registro Mercantil los cargos caducados pude seguir hasta la celebración de la nueva Junta General Ordinaria para la aprobación de cuentas, Junta que ha de celebrarse en los primeros seis meses de cada año lo que no ha sucedido en este caso.

TERCERO.- Resolución del litigio:

Procede estimar íntegramente la demanda ya que, aunque entendiésemos que debe primar la cláusula incorporada al Pliego de Condiciones sobre la recogida en el contrato, lo cierto es que el Consejo de Administración adoptó en fecha 20 de noviembre de 2.015 el acuerdo de no prorrogar el contrato, acuerdo que fue debidamente comunicado a la parte arrendataria.

Ha resultado acreditado que en fecha 27 de junio de 2.015 la entidad demandante celebró Junta General Extraordinaria Universal para cese y nombramiento de los miembros del Consejo de Administración, acuerdo social que fue elevado a público el 12 de agosto de 2.015.

La falta de inscripción de los nuevos cargos en el Registro Mercantil en modo alguno impide que pueden adoptar acuerdos válidos ya que la inscripción no tiene efectos constitutivos sino meramente de publicidad frente a terceros. De modo que podrá generarse responsabilidad si

la falta de publicidad del nombramiento perjudica a terceros pero en modo alguno los acuerdos adoptados son nulos.

En el presente supuesto ningún perjuicio se causa a la parte arrendataria por la falta de inscripción de los nuevos nombramientos en el Registro Mercantil ya que no ha realizado ninguna contratación ni se ha efectuado ningún acto de disposición confiando en la publicidad registral, simplemente la demandada se ha limitado a ser receptora de la notificación de un acuerdo adoptado por el Consejo de Administración. En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo, Sala Primera, en sentencia de 25 de septiembre de 2.015 en la que señala que *“la inscripción carece de carácter constitutivo”*. El hecho de que la inscripción sea obligatoria no la convierte en constitutiva.

CUARTO.- En materia de costas es de aplicación el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que proceda imponerlas a ninguno de los litigantes ya que la falta de inscripción de los nuevos cargos en el Registro Mercantil ha suscitado la duda de que el acuerdo pudiese haber sido adoptado por quienes no eran miembros del Consejo de Administración por lo que, en este caso concreto, la falta de inscripción ha impedido a la parte demandada valorar con exactitud la validez del acuerdo de no prorrogar el contrato de arrendamiento.

FALLO

Que debo estimar íntegramente la demanda interpuesta por la entidad Puerto Deportivo de Marbella, S.A. contra la entidad declarando resuelto el contrato de arrendamiento que los vinculaba, condenando a la parte demandada a desalojar la finca con apercibimiento de lanzamiento el día 7 de octubre de 2.016 a las 11.30 horas si no lo verificara. Todo ello sin imposición de costas a ninguno de los litigantes.

Contra esta resolución cabe recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial de MÁLAGA a presentar ante este juzgado en el plazo de veinte días previa consignación de las cantidades exigidas por la ley.

Así por sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

DILIGENCIA DE PUBLICACION.- En Marbella, a cinco de septiembre de dos mil dieciseis, la extiendo yo la letrada accidental Judicial, para hacer constar que en el día de hoy se hace pública la Sentencia de fecha 05/09/16, que es entregada en la Oficina Judicial, una vez extendida y firmada, por la Ilma. Sra. Magistrada Juez, uniéndose certificación literal a los autos de Verbal desahucio nº 441/16 de su razón, incorporándose el original al legajo correspondiente y registrándose en el Libro de registro de Sentencias de este Juzgado, así como en el sistema informático de gestión procesal con el **nº159** que por orden correlativo según su fecha le ha correspondido, librándose los correspondientes traslados y despachos de los que queda unida copia, en su caso, para su notificación, de conformidad con lo previsto en los arts. 150, 212 y 213 de la LEC, 265, 266 y 454.1 de la LOPJ, 3 del Reglamento 172005, del Consejo General del Poder Judicial, de los aspectos accesorios de las actuaciones judiciales y 6 del Reglamento Orgánico del Cuerpo de Secretarios Judiciales, aprobado por RD 1608/2005. Doy fe.