

CASO PRÁCTICO MOOT COURT AESDES 2026

1. Los hechos

Banco RTSK concedió un préstamo hipotecario de 2.500.000€ a Promotora Inmobiliaria Milenio S.L. (en adelante, “Milenio”) el 1.1.2007, con garantía hipotecaria sobre el edificio sito en la Calle San Pedro Mártir, n.º 1, CP. 13001 de Ciudad Real, integrado por diez fincas registrales (en lo siguiente, “los inmuebles”).

El préstamo referido fue novado en diversas ocasiones desde su formalización. En primer lugar, se produjo una novación para ampliar el capital prestado en 1.500.000€, esto es, aumentando el capital a 4.000.000€, lo que tuvo lugar el 20.12.2009. En segundo lugar, se llevó a cabo una nueva ampliación de capital a 8.000.000€, esto es, una ampliación de 4.000.000€ el 1.9.2015. El cuarto lugar, el 1.6.2016 se produjo la distribución del préstamo y la responsabilidad hipotecaria entre las diez fincas registrales integrantes del edificio que actuaba como garantía real.

De forma paralela, Milenio suscribió un contrato de arrendamiento con Grupo Conpesa S.L (en lo siguiente, “Conpesa”), el contrato fue otorgado en escritura pública el 1.7.2019 ante el Notario de Ciudad Real D. Luis Mercader Fernández, con el n.º 33 de su protocolo, en la que intervinieron Milenio como arrendador y Conpesa como arrendataria. Dicho contrato de arrendamiento fue inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Ciudad Real el 20.7.2019.

En dicho contrato, se fijaba una duración de un año, prorrogable por periodos anuales en un máximo de catorce ocasiones, estableciendo una duración máxima total de quince años. Por lo que respecta a la renta, se fijó en 6.000€ mensuales a partir del sexto mes de duración del contrato de arrendamiento, otorgando así un periodo de carencia durante los seis primeros meses con la finalidad de permitir que la arrendataria tuviera capital suficiente para amueblar las viviendas para poder subarrendarlas con posterioridad. Así pues, la primera cuota arrendaticia sería debida el 1.1.2020. Por lo demás, el 15.12.2019 las partes suscribieron un Anexo al Contrato de Arrendamiento en documento privado (en adelante, “el Anexo”) que reducía importe de la renta a 2.000€ mensuales durante los tres primeros años, aplicable desde el 1.1.2020. Asimismo, se preveía una actualización de renta anual sujeta a la variación del IPC y un incremento el séptimo año del 8%. En

dicho contrato de arrendamiento se contemplaba la facultad de subarrendar las diez fincas registrales independientes de forma individualizada y por periodo superior al plazo máximo de arrendamiento del edificio, en cuyo caso Milenio se comprometía a respetar tales subarriendos hasta su término. Finalmente, reconocía el derecho de retracto a favor de Conpesa. En aplicación de este contrato, Conpesa firmó entre diciembre de 2019 y diciembre de 2020 ocho contratos de subarrendamiento.

El 13.7.2019 Banco RTSK interpuso una demanda de ejecución hipotecaria frente a Milenio, como consecuencia de la falta de pago de las cuotas hipotecarias durante las dos mensualidades precedentes y de haber comunicado por burofax la situación de impago por burofax los días 1 de mayo y 1 de junio, así como comunicando el vencimiento anticipado el 10 de junio de 2019. A pesar de la oposición formulada por Milenio, el 10.6.2020 el JPI n.º 2 de Ciudad Real dictó auto por el que desestimaba dicha oposición.

Así las cosas, el 30.6.2020 Banco RTSK solicitó la tramitación de un incidente de ocupación por el que se declarase que Conpesa no ostenta título alguno ni derecho de ocupación sobre las fincas objeto de ejecución. Por su parte, Milenio aportó el 3.9.2020 el título y demás justificantes que justificaban la situación posesoria de los inmuebles objeto de ejecución. El 21.12.2020 el JPI n.º de Ciudad Real emitió un auto por el que desestimaba la petición formulada por Banco RTSK y declaraba el derecho de los ocupantes subarrendatarios a permanecer en el edificio una vez este se hubiera enajenado en la ejecución. El 1.2.2020 Banco RTSK cedió el remate a Fondo Vivienda y Ahorro S.L. (en adelante, “el Fondo”). Finalmente, el 10.4.2020 se dicta decreto de adjudicación del JPI n.º de Ciudad Real por el que se adjudican los inmuebles al Fondo por 7.500.000€ y se ordenaba la cancelación de las inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca ejecutada.

En consecuencia, se produjeron las siguientes cancelaciones en el Registro de la Propiedad: 15.6.2020 cancelación de la inscripción relativa a la hipoteca a favor de Banco RTSK; y la inscripción del Contrato de Arrendamiento que pesaba sobre los Inmuebles de 20.7.2019. Desde la adjudicación del inmueble al Fondo, Conpesa no abonó ninguna cuota arrendaticia.

En el 12.12.2024 el Fondo vende el inmueble a Apartamentos S.L. (en adelante, “Apartamentos”) en escritura pública autorizada por D. Francisco Álvarez Ordás, notario de Migelturra, por un valor de 5.000.000€. El 17.1.2025 se inscribe en el Registro de la

Propiedad la titularidad de los inmuebles a favor de Apartamentos y se expiden diez notas simples, una por cada inmueble individual, en las que consta como titular del pleno dominio Apartamentos, sin que consten cargas inscritas distintas a las afecciones fiscales. Conpesa nunca ha pagado ninguna cuota arrendaticia a Apartamentos.

Apartamentos contrató los servicios de unos detectives gracias a lo cual tuvo noticia de los siguientes datos: (i) consta contrato de subarrendamiento para 8 de los 10 inmuebles por 700€ mensuales, aunque se desconoce su duración, mantenimiento o situación de pagos; (ii) 2 de los 10 inmuebles constan ocupados o habitados, pero sin contrato de subarrendamiento del que se tenga constancia; (iii) existen vínculos entre Milenio y Conpesa, como el hecho de que quien explota y gestiona los contratos de subarrendamiento es Milenio, y no Conpesa, dichos contratos son firmados en el domicilio social de Milenio e intermediados por su apoderado, el Sr. Gutiérrez Blanco, que no es apoderado de Conpesa, pese a que el pie de firma señale que firma la apoderada de Conpesa, la Sra. Zimbala Caño, aunque, como puede apreciarse, la grafía no se corresponde con la firma de esta última (cfr. con la firma del contrato de arrendamiento intervenido por notario). En este sentido, diversos vecinos consultados confirman que, en caso de necesitar algo del arrendador, su persona de contacto es el Sr. Gutiérrez Blanco y que nunca han oído hablar de la Sra. Zimbala Caño. Asimismo, contrató los servicios de Tasaciones S.L. para que emitiera un informe sobre el precio de mercado de un edificio con 10 pisos de 80m2 y 2 habitaciones cada uno en la zona de referencia y concluyó que el precio de mercado, en la fecha de suscripción del contrato de arrendamiento, era de 10.000€/mes.

En estas circunstancias, Apartamentos, que desea recuperar la posesión de los inmuebles, intentó una negociación previa con los abogados de Conpesa el día 12.05.2025, quienes insisten en la existencia de un derecho de retracto a favor de Conpesa y manifiestan su voluntad de adquirir los inmuebles por 1.000.000€, oferta que es rechazada por Apartamentos. Tras ello, el 20.9.2025 remitió un burofax a Conpesa solicitando la entrega de los inmuebles y el pago de una indemnización por daños y perjuicios por la imposibilidad de entrar en posesión de los inmuebles, al que Conpesa respondió, también por burofax, el 23.9.2025 negándose a entregar la posesión y rechazando el pago de cualquier indemnización.

1. Instrucciones

En la primera fase, los estudiantes deberán formular su escrito de demanda en representación de Apartamentos S.L. con la finalidad de obtener la recuperación posesoria de los inmuebles y una indemnización de daños y perjuicio. Para ello, deberán fundamentar jurídicamente sus escritos en la legislación aplicable y en la jurisprudencia relevante, abordando las siguientes cuestiones: eventual validez del contrato de arrendamiento y de los contratos de subarrendamiento, así como del derecho de retracto; responsabilidad extracontractual y reclamación de daños y perjuicios, responsabilidad del administrador; acciones ejercitables (reivindicatoria, declarativa de nulidad/extinción, indemnizatoria, de responsabilidad por deudas y/o individual de responsabilidad por daños, etc.); legitimación pasiva; etc.

En la segunda fase, los estudiantes deberán formular sus escritos de contestación a la demanda en nombre de Conpesa, con la finalidad de oponerse a la entrega de la posesión fundamentando jurídicamente sus escritos en la legislación aplicable y en la jurisprudencia relevante.