



Roj: **SAP A 1113/2022 - ECLI:ES:APA:2022:1113**

Id Cendoj: **03065370092022100318**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Elche/Elx**

Sección: **9**

Fecha: **29/06/2022**

Nº de Recurso: **1008/2021**

Nº de Resolución: **332/2022**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **EDMUNDO TOMAS GARCIA RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Elche/Elx, núm. 8, 05-10-2021 (proc. 660/2021),  
SAP A 1113/2022**

## **AUDIENCIA PROVINCIAL ALICANTESECCIÓN NOVENA CON SEDE EN ELCHE**

**Rollo de apelación nº 001008/2021**

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 8 DE ELX

Autos de Juicio Verbal (desahucio por falta de pago) - 000660/2021

**SENTENCIA Nº 332/2022**

=====  
**Ilmos. Sres.:**

**Presidente: D. José Manuel Valero Díez**

**Magistrado: D. Marcos de Alba y Vega**

**Magistrado: D. Edmundo Tomás García Ruiz**

=====  
En ELCHE, a veintinueve de junio de dos mil veintidós

La Sección Novena de la Audiencia Provincial de Alicante con sede en Elche, integrada por los Ilmos. Sres. Magistrados expresados al margen, ha visto los autos de juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta nº 660/2021 del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Elche, de los que conoce en grado de apelación en virtud del recurso entablado por D. Darío , habiendo intervenido en la alzada esta parte, en su condición de recurrente, representado por la Procuradora D<sup>a</sup>. Enriqueta Seller Roca de Togores y defendido por el Letrado D. Alberto Padilla García de Arboleya, y como parte apelada, D. Edemiro , representado por el Procurador D. Vicente Castaño García y defendido por el Letrado D. Manuel José Polo Candela.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Con fecha 5 de octubre de 2021 el Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Elche dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Que desestimando la demanda interpuesta por la Procurador doña María Enriqueta Seller Roca de Togores, en nombre y representación de Darío , contra Edemiro , representado por el Procurador don Vicente Castaño García, debo absolver y absuelvo al demandado de las pretensiones formuladas.

Se imponen las costas a la parte demandante".



**Segundo.-** Contra dicha resolución se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la Procuradora D<sup>a</sup>. Enriqueta Seller Roca de Togores, en nombre y representación de D. Darío , siendo admitido a trámite.

**Tercero.-** Del escrito de interposición del recurso se dio traslado a D. Edemiro , emplazándole por diez días para que presentara escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada en lo que le resultara desfavorable, dentro de cuyo término el Procurador D. Vicente Castaño García presentó escrito de oposición.

**Cuarto.-** Elevadas las actuaciones a este tribunal, se formó el rollo nº 1008/2021, designándose ponente y señalándose para deliberación, votación y fallo el día 23 de junio de 2022.

**Quinto.-** En la tramitación de ambas instancias, en el presente proceso, se han observado las normas y formalidades legales.

Siendo ponente el Ilmo. Sr. D. Edmundo Tomás García Ruiz, que expresa la convicción del Tribunal.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** *Objeto del recurso de apelación.*

D. Darío interpone recurso planteando los siguientes motivos: 1- Error en la valoración de la **prueba** e infracción del art. 326 LEC, puesto que los recibos aportados en la vista para justificar el pago de rentas por el demandado en concepto de arrendatario de la vivienda deben hacer **prueba** plena al no haber sido impugnados por la parte contraria. 2- Vulneración del art. 217.2 LEC, al no haber probado el demandado que ocupe la vivienda con autorización del anterior propietario, "Cecosal Proyectos, S.L.", además de estar empadronado en la misma desde 18 de enero de 2013, en tanto que el demandante es propietario de la vivienda en virtud de escritura de compraventa de 12 de noviembre de 2012. 3- Infracción del art. 445 LEC, en relación con los arts. 385, 386, 389 y 390, pues al haber solicitado el demandado la suspensión del procedimiento a tenor del RD. Ley 11/2020, dada su situación de vulnerabilidad, la aplicación de esta normativa conlleva la previa condición de arrendatario del solicitante, lo que supone un acto propio de reconocimiento de que la ocupación de la vivienda no es en calidad de precarista. 4- Existencia de dudas de hecho o de derecho que justifican que no se impongan las costas procesales al demandante.

D. Edemiro se opone a dicho recurso alegando que los recibos aportados no pueden hacer **prueba** al haber sido negados por el demandado, pretendiendo el apelante sustituir esta valoración objetiva por otra parcial e interesada, incumbiendo al actor la carga de probar la existencia de una relación arrendaticia. Por ello, debe confirmarse esta resolución, incluida la imposición de costas procesales.

**Segundo.-** *Acción de desahucio por falta de pago. Error en la valoración de la **prueba**.*

La sentencia ahora impugnada no considera probada la existencia de una relación contractual de arrendamiento entre las partes, por lo que, incumbiendo la carga de esta **prueba** a la parte actora, desestima la demanda interpuesta. A tal efecto, razona que, siendo la única **prueba** practicada por el actor la aportación en la vista de unos recibos de pago de renta de los años 2013 y 2014, su autenticidad fue negada por el demandado en su interrogatorio, sin que en sí mismos sean suficientes para acreditar este hecho constitutivo de la pretensión actora al apreciar en ellos el Juzgador determinadas circunstancias de los que surgen dudas relevantes, tales como que "parecen expedidos todos los recibos en unidad de acto, apareciendo sobrescritos por efecto del papel <calco>, los tres primeros tienen corregido a bolígrafo el número 50 de la parcela y, finalmente, todos ellos presentan un aspecto impropio del transcurso de 7 años, atendido su magnífico estado de conservación".

Pues bien, no aprecia este Tribunal error alguno en la referida valoración probatoria que determine la revocación de la decisión judicial adoptada. Y ello por los motivos que se exponen a continuación.

En primer lugar, no se ha producido vulneración del art. art. 427.1 LEC, ya que este precepto regula la posición de las partes ante los documentos y dictámenes de la parte contraria, pero en la audiencia previa, propia del juicio ordinario, no del juicio verbal, indicando que "En la audiencia, cada parte se pronunciará sobre los documentos aportados de contrario hasta ese momento, manifestando si los admite o impugna o reconoce o si, en su caso, propone **prueba** acerca de su autenticidad".

Sin embargo, para el juicio verbal dispone el art. 443.3: "Si no se hubieran suscitado las cuestiones procesales a que se refieren los apartados anteriores o si, formuladas, se resolviese por el tribunal la continuación del acto, se dará la palabra a las partes para realizar aclaraciones y fijar los hechos sobre los que exista contradicción. Si no hubiere conformidad sobre todos ellos, se propondrán las **pruebas** y se practicarán seguidamente las que resulten admitidas.



La proposición de **prueba** de las partes podrá completarse con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 429".

El art. 445: "En materia de **prueba** y de presunciones, será de aplicación a los juicios verbales lo establecido en los capítulos V y VI del Título I del presente Libro", esto es, arts. 281 a 386.

Y el art. 446: "Contra las resoluciones del tribunal sobre admisión o inadmisión de **pruebas** sólo cabrá recurso de reposición, que se sustanciará y resolverá en el acto, y si se desestimare, la parte podrá formular protesta a efecto de hacer valer sus derechos, en su caso, en la segunda instancia".

En definitiva, no hay un trámite específico para pronunciarse sobre la autenticidad de los documentos presentados por la parte contraria, pudiendo interponerse en su caso recurso de reposición contra la decisión de admisión o de inadmisión.

Y, en segundo lugar, el art. 326.1 LEC dispone que " Los documentos privados harán **prueba** plena en el proceso, en los términos del artículo 319 (que regula la fuerza probatoria de los documentos públicos: harán **prueba** plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y de más personas que, en su caso, intervengan en ella), cuando su autenticidad no sea impugnada por la parte a quien perjudiquen. 2. Cuando se impugne la autenticidad de un documento privado, el que lo haya presentado podrá pedir el cotejo pericial de letras o proponer cualquier otro medio de **prueba** que resulte útil y pertinente al efecto (en caso de impugnación corresponde, pues, la carga de la **prueba** de la autenticidad del documento a quien lo presente -haga valer-). Si del cotejo o del otro medio de **prueba** se desprendiere la autenticidad del documento, se procederá conforme a lo previsto en el apartado tercero del artículo 320. Cuando no se pudiere deducir su autenticidad o no se hubiere propuesto **prueba** alguna, el tribunal lo valorará conforme a las reglas de la sana crítica".

En consecuencia, el valor probatorio de un documento privado debe ser valorado conjuntamente con el resto de medios de **prueba** practicados según las reglas de la sana crítica, como reiteradamente viene declarando el Tribunal Supremo

Así, la sentencia de 11 de mayo de 1987 precisa que ha de atenderse a su específico grado de credibilidad; e incluso la sentencia de 29 de octubre de 1992 exige que sea valorado el que no ha sido reconocido por la parte.

Y la STS de 15 de febrero de 2013 precisa sobre esta cuestión: "U na cosa es el valor probatorio de los documentos privados en cuanto a la autenticidad, fecha o personas que intervinieron, que es a lo que el artículo 326.1 LEC se refiere al establecer que los documentos privados harán "**prueba** plena" en el proceso cuando su autenticidad no sea impugnada, y otra distinta la interpretación efectuada por la sentencia recurrida de los documentos, que no impide que el tribunal valore su contenido de acuerdo con las reglas de la sana crítica".

Por todo ello, de la falta de impugnación expresa por la parte demandada de los mencionados recibos aportados en la vista no pueden extraerse las consecuencias determinantes que pretende la parte actora-apelante, siendo ajustada a Derecho la resolución de primera instancia cuando le niega dicho valor por dos motivos: la falta de reconocimiento de las firmas por el demandado y las irregularidades formales que destaca sobre ellos y que son apreciables a simple vista, sin necesidad, como también indica, de ser experto en grafología o documentos copia.

Procede, pues, la desestimación de este primer motivo de apelación.

### **Tercero.- Infracción de las reglas sobre carga de la **prueba**.**

Acerca de la vulneración de este precepto, recuerda el ATS de 23 de septiembre de 2020 que "es doctrina de esta sala en relación a la carga de la **prueba** que: < Para que se produzca la infracción del art. 217 LEC es preciso que concurren los requisitos consistentes en: a) existencia de un hecho -afirmación fáctica positiva o negativa- precisado de **prueba** y controvertido. No la precisan los hechos notorios y no resultan controvertidos los admitidos en los escritos de alegaciones; b) que el hecho sea necesario para resolver una cuestión litigiosa; c) se trate de un hecho que se declare no probado, bien por falta total de **prueba**, bien por no considerarse suficiente la practicada, sin que exista ninguna norma que establezca la tasa o dosis de **prueba** necesaria (coeficiente de elasticidad de la **prueba**); probado un hecho resulta indiferente la parte que haya aportado la **prueba** en virtud del principio de adquisición procesal; y d) que se atribuyan las consecuencias desfavorables de la falta de **prueba** a una parte a quien no incumbía la **prueba**. Y es, entonces, cuando entra en juego la doctrina de la carga de la **prueba** material".

Tampoco incurre el Juzgador "a quo" en este vicio procesal al atribuir a la parte demandante la carga de probar la realidad de la relación arrendaticia en la que fundamenta su pretensión, ya que no cabe duda que la carga de la **prueba** de la existencia de esta relación contractual incumbe a la parte demandante, de conformidad con el art. 217.2 LEC.



Así, declaramos en la sentencia de esta Sala nº 142/2019, de 147 de marzo: " *El demandante cumple con la carga de la **prueba** y demuestran la existencia del arriendo, la falta de pago y el transcurso del plazo pactado*".

Por tanto, no corresponde a la parte demandada probar que no existe dicho contrato, lo que sería tanto como imponerle la carga de probar un hecho negativo, indicando el art. 217.3 que le corresponde probar "los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior".

En este sentido, declara la STS. Pleno 18 de julio de 2017: "... *nuestra jurisprudencia afirma que los Tribunales no pueden exigir de ninguna de las partes una **prueba** imposible o diabólica, so pena de causarle indefensión contraria al art. 24.1 CE, por no poder justificar procesalmente sus derechos e intereses legítimos mediante el ejercicio de los medios probatorios pertinentes para su defensa*".

En consecuencia, el motivo planteado debe reconducirse al de error en la valoración de la **prueba**, sin que tampoco deba ser estimado pues, como pone de relieve la jurisprudencia (por todas, STS 29 de diciembre de 2017), "... *si bien es cierto que el recurso ordinario de apelación es concebido como una simple revisión del procedimiento anterior seguido en la primera instancia, permitiendo al órgano <ad quem> conocer y resolver todas las cuestiones planteadas en el pleito ..., se presenta como impensable que el proceso valorativo de las **pruebas** realizado por Jueces y Tribunales de instancia pueda ser sustituido por el practicado por uno de los litigantes contendientes, habida cuenta que la jurisprudencia viene estableciendo al respecto como a las partes les queda vetada la posibilidad de sustituir el criterio objetivo e imparcial de los Jueces por el suyo propio, debiendo prevalecer el practicado por éstos al contar con mayor objetividad que el parcial y subjetivo llevado a cabo por las partes en defensa de sus particulares intereses ..., debiendo, por tanto, ser respetada la valoración probatoria de los órganos enjuiciadores en tanto no se demuestre que el juzgador incurrió en error de hecho, o que sus valoraciones resultan ilógicas, opuestas a las máximas de la experiencia o de las reglas de la sana crítica ...*".

En este caso, por las razones expuestas, el Juzgador de primera instancia no ha incurrido en error valorativo alguno, sino que ha realizado una apreciación conjunta de los medios de **prueba** conforme a las reglas de la sana crítica, alcanzando unas conclusiones fácticas y jurídicas compartidas por este Tribunal y aceptadas por remisión a las mismas, fundamentación por remisión que es admitida como motivación suficiente por la jurisprudencia constitucional, como recuerda el IATS. de 27 de mayo de 2020.

Añadiremos simplemente que el actor ni siquiera menciona en la demanda la persona con la que el demandado concertó el contrato verbal de arrendamiento, indicando simplemente que se encuentra privado de libertad (ingresado en el centro penitenciario de Fontcalent) desde agosto de 2019 y que su hermana Francisca "ha tenido conocimiento de que en la finca descrita existe un arrendatario que no paga renta alguna desde el mes de marzo de 2014 hasta la actualidad, mediante contrato verbal".

Por tanto, si el contrato de arrendamiento invocado se concertó con anterioridad a que el Sr. Darío adquiriera la propiedad de la vivienda en noviembre de 2012 (el Sr. Edemiro manifestó en su interrogatorio que vive en ella desde 2010), su existencia debería haber sido corroborada, a falta de otros medios de **prueba**, por el anterior propietario. Y si se concertó con posterioridad a esta adquisición, habida cuenta de que la fecha de alta del empadronamiento es el 18 de enero de 2013, el contrato sólo podría ser válido de haberse formalizado por el propio Sr. Darío u otra persona con su autorización, lo que resulta contradictorio con su manifestación de que su hermana "había tenido conocimiento de que en la finca existe un arrendatario que no paga renta desde marzo de 2014".

**Cuarto.- Prueba de presunciones judiciales. Actos propios.**

Finalmente, tampoco cabe extraer por vía de presunción judicial las deducciones extraídas por la parte apelante de la solicitud de suspensión del procedimiento y del lanzamiento formulada por la parte demandada en su contestación a la demanda, a tenor de lo dispuesto en el RD. Ley 11/2020, alegando hallarse en situación de vulnerabilidad social sin alternativa habitacional.

A tales efectos, dispone el art. 386.1 LEC: "A partir de un hecho admitido o probado, el tribunal podrá presumir la certeza, a los efectos del proceso, de otro hecho, si entre el admitido o demostrado y el presunto existe un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano".

En este supuesto, no concurre el enlace preciso y directo que se trata de establecer entre el hecho admitido o probado (la solicitud de aplicación a favor del demandado de los efectos derivados del citado Real Decreto Ley 11/2020) y el hecho presunto (la condición de arrendatario por la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes litigantes), puesto que la referida solicitud no es un acto concluyente, indubitado o inequívoco del que no pueda obtenerse una interpretación diferente, sin que exista entre la conducta anterior (la petición de suspensión de lanzamiento) y la pretensión actual (la declaración de inexistencia de relación arrendaticia)



una incompatibilidad o contradicción absoluta, como exige la doctrina jurisprudencial ( STS. de 9 de mayo de 2000 y 21 de mayo de 2001), pudiendo obedecer a simples estrategias procesales con la finalidad de agotar cuantos medios pone a su disposición el ordenamiento jurídico para la protección de sus intereses.

En este sentido, señala la STS. nº 147/2012, de 9 de marzo: " *La doctrina de los actos propios tiene su fundamento en la protección de la confianza y en el principio de la buena fe, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuación cuando se han creado expectativas razonables.*

*Los presupuestos esenciales fijados por esta teoría aluden a que los actos propios sean inequívocos, en el sentido de crear, definir, fijar, modificar, extinguir o esclarecer, sin ninguna duda, una determinada situación jurídica afectante a su autor, y, además, exista una incompatibilidad entre la conducta anterior y la pretensión actual, según la manera que, de buena fe, hubiera de atribuirse a aquélla (...), nada de lo cual se da en el presente caso en el que la sentencia descarta expresamente la doctrina invocada teniendo en cuenta que en uno de los documentos no intervino el demandado y que hay otros medios de **prueba** que lo desvirtúa pese a la impugnación, además de que no es posible, en sí mismo, definir como acto propio lo que constituye una simple estrategia procesal".*

Téngase en cuenta, en este sentido, que el art. 71.4 LEC permite la acumulación de acciones incompatibles entre sí, siempre que se exprese cuál de ellas se ejercita con carácter principal y cuál con carácter subsidiario, esto es, "para el solo evento de que la principal no se estime fundada".

En definitiva, de estimarse dicha presunción judicial, que habría que explicar convenientemente en esta resolución (art. 386.1: "La sentencia en la que se aplique el párrafo anterior deberá incluir el razonamiento en virtud del cual el tribunal ha establecido la presunción"), sí se incurriría en vulneración de normas procesales, declarando la STS. de 23 febrero 2010 que "sólo cuando sentada la realidad del hecho-base, el tribunal se aparta de tales reglas para llegar a conclusiones ilógicas en su proceso deductivo, puede entenderse que se ha vulnerado el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva ( art. 24 CE)".

En consecuencia, procede desestimar el recurso interpuesto y confirmar la sentencia impugnada por sus propios y acertados razonamientos.

**Quinto.- Costas procesales de ambas instancias.**

De conformidad con el art. 394 LEC, procede imponer las costas procesales de primera instancia a la parte demandante al haber sido desestimada la demanda, sin que se aprecien dudas de hecho o de derecho que justifiquen apartarse del criterio general del vencimiento.

Como ya hemos explicado, la petición de suspensión de lanzamiento por razón de vulnerabilidad social no constituye un acto propio del demandado de reconocimiento de una relación arrendaticia.

Y, de conformidad con el art. 398 LEC, procede imponer las costas procesales de esta alzada a la parte apelante al haber sido desestimado el recurso interpuesto.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre del Rey, y por la autoridad conferida por el Pueblo Español;

## FALLAMOS

**Desestimando** el recurso de apelación interpuesto por D. Darío , representado por la Procuradora D<sup>a</sup>. Enriqueta Seller Roca de Togores, contra la sentencia de fecha 5 de octubre de 2021 recaída en los autos de juicio verbal de desahucio por falta de pago nº 660/2021 del Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Elche, debemos **confirmar y confirmamos** dicha resolución, con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante y pérdida del depósito constituido para recurrir, en su caso.

Notifíquese esta sentencia conforme a la Ley y, en su momento, devuélvase los autos originales al Juzgado de procedencia, de los que se servirá acusar recibo, acompañados de certificación literal de la presente resolución a los oportunos efectos de ejecución de lo acordado, uniéndose otro al rollo de apelación.

Hágase saber a las partes que esta sentencia no es firme y que contra la misma, cabe *recurso extraordinario por infracción procesal y/o recurso de casación* en los casos previstos en los arts. 468 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento **Civil** que deberán ser interpuestos en un plazo de VEINTE DÍAS contados a partir del siguiente al de su notificación para ser resueltos, según los casos, por la Sala **Civil** y Penal del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana o por la Sala de lo **Civil** del Tribunal Supremo.

Junto con el escrito de interposición de los recursos antedichos deberán aportarse, en su caso, justificante de ingreso de depósito por importe de CINCUENTA EUROS (50.- €) en la "Cuenta de Depósitos y Consignaciones"



de este Tribunal nº 3575 indicando el "concepto 04" para el recurso extraordinario por infracción procesal y el "concepto 06" para el recurso de casación, sin el cual no se admitirán a trámite.

Así, por esta nuestra sentencia definitiva que, fallando en grado de apelación, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.-** La anterior resolución ha sido leída y publicada en el día de su fecha por el lltmo Sr. Ponente, estando la Sala reunida en Audiencia Pública, doy fé.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ