



Roj: **SAP IB 2088/2020 - ECLI:ES:APIB:2020:2088**

Id Cendoj: **07040370032020100412**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **3**

Fecha: **26/10/2020**

Nº de Recurso: **354/2020**

Nº de Resolución: **421/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JAIME GIBERT FERRAGUT**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00421/2020

Modelo: N10250

PLAÇA DES MERCAT Nº 12

Teléfono: 971-71-20-94 **Fax:** 971-22.72.20

Correo electrónico: audiencia.s3.palmademallorca@justicia.es

Equipo/usuario: AFL

N.I.G. 07040 42 1 2019 0008606

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000354 /2020

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 22 de PALMA DE MALLORCA

Procedimiento de origen: JVH JUICIO VERBAL (DESAHUCIO PRECARIO) 0000307 /2019

Recurrente: Trinidad , Romualdo

Procurador: JOSE LUIS SASTRE SANTANDREU, JOSE LUIS SASTRE SANTANDREU

Abogado: MARIA EULALIA TUR MIÑANO, MARIA EULALIA TUR MIÑANO

Recurrido: CORK INVESTMENT 21, SLU, IGNORADOS OCUPANTES CALLE000 NUM000 NUM001 DE PALMA

Procurador: AUREA ABARQUERO BURGUERA,

Abogado: ALBERTO VIDAL CASTAÑÓN,

Rollo núm.: 354/20

S E N T E N C I A Nº 421/2020

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE:

Don Miguel-Álvaro Artola Fernández

MAGISTRADAS:

Doña Ana Calado Orejas

Don Jaime Gibert Ferragut

En Palma de Mallorca a veintiséis de octubre de dos mil veinte.



Esta Sección Tercera de esta Audiencia Provincial ha visto, en grado de apelación, los presentes autos seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 22 de los de Palma, bajo el número 307/19, **Rollo de Sala número 354/20**, entre:

A) CORK INVESTMENT 21, S.L.U., representada por la procuradora de los tribunales doña Aurea Abarquero Burguera y asistida por el letrado don Alberto Vidal Castañón, como demandante-apelada.

B) Don Romualdo y doña Trinidad, representados por el procurador don José Luis Sastre Santandreu y con la asistencia letrada de doña María Eulalia Tur Miñano, como demandados-apelantes.

ES PONENTE el Ilmo. Sr. don Jaime Gibert Ferragut.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Ilma. Sra. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 22 de los de Palma, se dictó sentencia en fecha 28 de enero de 2020 cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

Que, estimando la demanda, debo condenar y condeno a los ignorados ocupantes de la vivienda sita en la CALLE000, NUM000, planta NUM001, de Palma, a que la desalojen y restituyan a los actores la posesión.

Se imponen a la parte demandada las costas del juicio.

SEGUNDO.- Contra la expresada sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, seguido por sus trámites, se señaló fecha para votación y fallo.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Se aceptan los de la resolución dictada en anterior grado jurisdiccional mientras no se opongan a los que siguen.

PRIMERO.- Los apelantes, que se han identificado como los ocupantes (inicialmente no identificados) de la vivienda sita en la CALLE000, nº NUM000, planta NUM001, de esta ciudad, se alzan contra la sentencia que, estimando la demanda de juicio verbal de desahucio por precario, les tiene por precaristas de dicho inmueble y acuerda su lanzamiento. Dos son los argumentos que articulan su oposición a lo decidido por la juez *a quo*:

A) Los demandados " *ven amparada su posesión en un acuerdo verbal de arrendamiento del inmueble por quien fue el anterior propietario, y que por ello no sestaríamos ante un supuesto de disfrute de un inmueble sin pagar renta o merced, sino que (...) habrían abonado diferentes cantidades para la realización de obras de mantenimiento que eran necesarias en el inmueble, abonando diferentes importes relativos a gastos en la realización de mejoras en la vivienda*".

B) Debiera haberse aplicado por analogía " *lo dispuesto en la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, puesto en relación con el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos*", lo que, a su juicio, hubiera impedido el lanzamiento habida cuenta de que los demandados se hallan incursos en supuesto de especial vulnerabilidad.

SEGUNDO.- El primer motivo de oposición a la sentencia debe ser rechazado por las siguientes razones:

A) La carga de la prueba acerca de ese **contrato** de arrendamiento verbal recae sobre la apelante por cuanto es un hecho por ella alegado, supone un hecho impeditivo frente a lo pretendido por la actora (art. 217.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y, a los efectos del art. 217.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es la parte litigante a quien más fácil resulta la probanza (puesto que se presenta como arrendataria).

B) En consecuencia, la insuficiencia probatoria ha de ir en perjuicio de los recurrentes, de manera que, si no queda acreditada la realidad del **contrato**, deberá éste ser tenido por inexistente.

C) Pues bien, el acervo probatorio no ofrece apoyo alguno a la alegación de los demandados. No se ha aportado ningún medio de prueba que revele la existencia de semejante arrendamiento y, en particular, llama la atención que ni tan siquiera se haya propuesto el interrogatorio del empleado de BANKIA (anterior propietaria) con la que supuestamente se alcanzó el acuerdo.

TERCERO.- Igual suerte ha de correr el segundo motivo toda vez que:

A) No se aprecia motivo para establecer una analogía entre el caso enjuiciado y el resultante de un procedimiento de ejecución hipotecaria. Repárese en que las situaciones jurídicas que desembocan en un lanzamiento no se limitan al precario y la ejecución hipotecaria sino que puede llegarse al mismo a partir



de múltiples supuestos diferentes, advirtiéndose que, de todos ellos, únicamente la ejecución hipotecaria es objeto de ese tratamiento específico. En particular, no se halla justificación para que quien ocupa una vivienda sin título y contra la propiedad del dueño sea merecedor de una protección no dispensada a quien la ha ocupado, por ejemplo, merced a un **contrato** de arrendamiento.

B) Aun cuando procediera la aplicación analógica, ello no podría impedir la estimación de la demanda habida cuenta de que la protección que se impetra requiere la concurrencia de algún supuesto de especial vulnerabilidad y, además, de determinadas circunstancias económicas, constatándose que no se ha demostrado (de hecho, ni se ha intentado) que los demandados se encuentren inmersos en ellas.

CUARTO.- Dado lo establecido en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y siendo la presente resolución desestimatoria del recurso de apelación, serán a cargo de la parte apelante las costas causadas en esta alzada (sin perjuicio de los efectos propios del reconocimiento del derecho a justicia gratuita).

En virtud de lo que dispone la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por el número diecinueve del artículo primero de la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, se acuerda la pérdida del depósito consignado para recurrir.

FALLAMOS

Se desestima el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en el juicio del que dimana el presente rollo. En consecuencia, se confirma en todos sus extremos dicha resolución con expresa imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada y pérdida del depósito constituido para recurrir (sin perjuicio de los efectos propios del reconocimiento del derecho a justicia gratuita).

Recursos. - Conforme al art. 466.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, contra las **sentencias** dictadas por las Audiencias Provinciales en la segunda instancia de cualquier tipo de proceso civil podrán las partes legitimadas optar por interponer el recurso **extraordinario por infracción procesal** o el **recurso de casación**, por los motivos respectivamente establecidos en los arts. 469 y 477 de aquella. **Órgano competente.** - Es órgano competente para conocer de ambos recursos -si bien respecto del extraordinario por infracción procesal sólo lo es con carácter transitorio) la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo. **Plazo y forma para interponerlos.** - Ambos recursos deberán interponerse ante este tribunal, en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la notificación de la sentencia, mediante escrito firmado por Procurador y autorizado por Letrado legalmente habilitados para actuar ante este Tribunal. **Aclaración y subsanación de defectos.** - Las partes podrán pedir aclaración de la sentencia o la rectificación de errores materiales en el plazo de dos días; y la subsanación de otros defectos u omisiones en que aquella incurriere, en el de cinco días. No obstante lo anterior, podrán utilizar cualquier otro recurso que estimen oportuno. **Depósito.** - En virtud de lo que establece la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre, ha de aportar la parte el justificante de la consignación de depósito para recurrir en la cuenta de esta sección tercera de la Audiencia Provincial (0450), debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en esta alzada, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN

Extendida y firmada que ha sido la anterior resolución por los Ilmos. Sres. Magistrados indicados en el encabezamiento, procédase a su **notificación** y archivo en la Secretaría del Tribunal, dándosele publicidad en la forma permitida u ordenada por la Constitución y las leyes, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 212 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Doy fe.