



Roj: **SAP IB 2078/2020 - ECLI:ES:APIB:2020:2078**

Id Cendoj: **07040370032020100402**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **3**

Fecha: **19/10/2020**

Nº de Recurso: **304/2020**

Nº de Resolución: **404/2020**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JAIME GIBERT FERRAGUT**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00404/2020

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 0017684

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000304 /2020

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N. 2 de PALMA DE MALLORCA

Procedimiento de origen: JVH JUICIO VERBAL (DESAHUCIO PRECARIO) 0000819 /2019

Recurrente: Emilia

Procurador: ANTONIA MARIA CAMPINS FIOLE

Abogado: ISABEL GAMUNDI ROSSELLO

Recurrido: TALISMAN CAPITAL, S.L.

Procurador: JOSÉ MANUEL JIMÉNEZ LÓPEZ

Abogado: RAQUEL MARIA MONTERO FERNANDEZ

Rollo núm.: 304/20

S E N T E N C I A Nº 404/2020

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE:

Don Miguel-Álvaro Artola Fernández

MAGISTRADAS:

Doña Ana Calado Orejas

Don Jaime Gibert Ferragut

En Palma de Mallorca a diecinueve 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 2 de los de Palma, bajo el número 819/19 , **Rollo de Sala número 304/20**, entre:

A) TALISMÁN CAPITAL, S.L., representada por el procurador D. Francisco José Abajo Abril y dirigida por los letrados doña Raquel Montero Fernández y don Javier Poch Sagnier, como demandante- apelada.

B) Doña Emilia , representada por la procuradora doña Antonia María Campins Fiol y con la asistencia letrada de doña Isabel Gamundí Rosselló, como demandada- apelante.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Palma, se dictó sentencia en fecha 18 de octubre de 2019 cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

1.- Se **ESTIMA ÍNTEGRAMENTE** la demanda interpuesta por la entidad "TALISMÁN CAPITAL S.L.", representada por el Procurador de los Tribunales D. Francisco José Abajo Abril, contra LOS IG **NORADOS OCUPANTES** de la finca sita en PALMA DE MALLORCA (ILLES BALEARS) en C/ DIRECCION000 NUM000 , PI NUM001 , inscrita en el Registro de la Propiedad PALMA DE MALLORCA N° 3, Finca Registral NUM002 , declarados en rebeldía.

2.- Se condena a los demandados a estar y pasar por esta declaración y a desalojar la finca, bajo apercibimiento de lanzamiento en el caso de no hacerlo.

3.-Se imponen a la parte demandada las costas causadas en esta instancia.

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.- La apelante Sra. Emilia , que se identifica como ocupante de la vivienda sita en PALMA DE MALLORCA (ILLES BALEARS), C/ DIRECCION000 NUM000 , PI NUM001 , inscrita en el Registro de la Propiedad PALMA DE MALLORCA N° 3, Finca Registral NUM002 , se alza contra la sentencia que ha acordado el lanzamiento de sus ocupantes (no identificados en el momento en que fue dictada). En concreto, la recurrente niega la condición de precarista que le atribuyen la parte actora y el juez *a quo* y arguye que mora en el inmueble a título de arrendataria.

SEGUNDO.- Recae sobre la apelante la carga de acreditar la realidad y suficiencia del título que esgrime para justificar su posesión, lo cual supone la demostración de que realmente se concertó el contrato de arrendamiento y de que el arrendador estaba facultado para otorgar el contrato. Sin embargo, ni lo uno ni lo otro ha quedado acreditado:

A) En lo que concierne a la realidad de la relación arrendaticia, sólo se aporta la fotografía del pretendido contrato (no el documento mismo) y no queda contrastada su autenticidad con el interrogatorio como testigos del supuesto arrendador (pese a que aparece identificado en el encabezamiento) ni de la "señora que se presentó como representante de la propiedad" y "le ofertó la vivienda", como se alega en el escrito de interposición del recurso de apelación.

B) Resulta revelador que no se justifique el pago de ninguna mensualidad de renta, no siendo cierto que en el contrato se exprese que se ha pagado anticipadamente la primera anualidad (mas, aunque así fuera, no se explica por qué no se ha pagado ninguna mensualidad posterior al primer año, es decir, desde enero de 2018).

C) Del pretendido arrendador, Sr. Blas , no consta que haya sido nunca propietario ni usufructuario de la vivienda, ni que haya ostentado en algún momento facultades para cederla en arriendo. Es más, lo que sí está acreditado es que, cuando supuestamente se celebró el contrato, la propiedad era la entidad de la que trae causa el dominio de la actora.

TERCERO.- Otra línea argumental de la apelante pasa por sacar a colación sus circunstancias personales ("viuda desde el año 1999") y las de sus familiares ("tiene una hija ya emancipada pero con muchos problemas económicos pues es madre de tres hijos y no tiene apenas ingresos"), así como sus medios económicos ("se dedica a la limpieza y gana unos 600.- euros cada mes, por tanto, para el caso de que prosperara la presente



demanda, mi mandante quedaría en una situación de total desprotección, pues sus ingresos no son suficientes para acceder a una vivienda en régimen de alquiler").

Sin embargo, nada de ello constituye título que dé amparo a su posesión contra la voluntad de la dueña del inmueble por lo que la condición de precarista de la demandada ha de quedar corroborada, ello sin perjuicio de que se adopten las medidas procedentes en caso de lanzamiento a fin de evitar situaciones graves de desprotección y vulnerabilidad.

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.

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.

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.