



Roj: **SAP IB 160/2017 - ECLI:ES:APIB:2017:160**

Id Cendoj: **07040370032017100014**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **3**

Fecha: **02/02/2017**

Nº de Recurso: **531/2016**

Nº de Resolución: **28/2017**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **CARLOS GOMEZ MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00028/2017

N10250

PLAÇA DES MERCAT Nº 12

-

Tfno.: 971-71-20-94 Fax: 971-22.72.20

MSC

N.I.G. 07026 42 1 2016 0000292

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000531 /2016

Juzgado de procedencia: JDO. PRIMERA INSTANCIA N.2 de IBIZA/EIVISSA

Procedimiento de origen: JUICIO VERBAL DE DESAHUCIO 0000060 /2016

Recurrente: Franco

Procurador: ALBERTO VALL CAVA DE LLANO

Abogado: JOSE MUÑOZ PLAZA

Recurrido: María Teresa , Crescencia

Procurador: HUGO VALPARIS SANCHEZ

Abogado:

SENTENCIA Nº 28

ILMOS. SRES.

PRESIDENTE:

Don Carlos Gómez Martínez

MAGISTRADOS:

Don Gabriel Oliver Koppen

Doña Carmen Ordóñez Delgado

En Palma de Mallorca a dos de febrero de 2017.



VISTOS por la Sección Tercera de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, los presentes autos de juicio verbal de desahucio, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Eivissa, bajo el número 60/16 , **Rollo de Sala número 531/16**, entre partes, de una como apelante, don Franco , representado en esta alzada por el procurador de los tribunales don Alberto Vall Cava de Llano, dirigido por el letrado don José Muñoz Plaza y, de otra, como apelados, don María Teresa y doña Crescencia , no personados en este segundo grado jurisdiccional.

ES PONENTE el Ilmo. Sr. Presidente don Carlos Gómez Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Eivissa, se dictó sentencia en fecha 23 de junio de 2016, cuyo fallo es del tenor literal siguiente: "Que desestimando íntegramente las pretensiones deducidas por don Franco , como parte demandante, contra don María Teresa y doña Crescencia , como partes codemandadas, debo absolver y absuelvo a estos de las peticiones deducidas en su contra, con condena en costas a la demandante".

SEGUNDO.- Contra la expresada sentencia, y por la representación de la parte demandante, se interpuso recurso de apelación, que fue admitido y seguido el recurso por sus trámites se señaló para votación y fallo el 23 de mayo de 2016.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

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

PRIMERO.- Don Franco , atribuyéndose la condición de arrendatario de la finca sita en la PLAZA000 nº NUM000 de Eivissa, suscribió el 15 de septiembre de 2015 un contrato de subarrendamiento sobre dicha vivienda con don María Teresa y doña Crescencia , con una duración del 10 de octubre de 2015 hasta el 15 de junio de 2016 y una renta de 700 € mensuales.

Según la demanda instauradora de la presente litis, los demandados han dejado de abonar la renta y, además, no constituyeron la fianza en su totalidad, por lo que adeudarían al Sr. Franco la suma de 3.000 €.

Sin embargo, en la demanda iniciadora del presente juicio verbal no se reclama la cantidad adeudada sino que se insta "que se decrete el desahucio de los demandados de la finca descrita en el hecho primero de la demanda, condenándoles a desalojarla y dejarla libre, expedita y a disposición" de la actora, "con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificasen".

Los demandados adujeron que si no pagaron la renta, ello fue debido a que el subarrendador había sido denunciado por el propietario por ocupación ilegal de la vivienda y falsificación de la firma y a que se percataron de que no era arrendatario de la vivienda, negando, además, la validez del supuesto contrato verbal de arrendamiento.

Añaden los demandados que el 1 de noviembre de 2015 don María Teresa y doña Crescencia , firmaron con el propietario un contrato de cesión del uso de la vivienda que, según alegan, legítima su ocupación del inmueble del que, en consecuencia, no pueden ser desalojados.

La sentencia de primera instancia, asumiendo en esencia las alegaciones y argumentos defensivos de la parte demandada, desestima la demanda.

Dicha resolución constituye el objeto de la presente apelación al haber sido recurrida por la parte apelante cuya dirección letrada, en el escrito de interposición del recurso, aduce como motivos en los que funda este, en síntesis, los siguientes:

a) La resolución judicial confunde el objeto del proceso al indicar que este consiste en resolver si los demandados disponen de algún título legítimo que les legitime para seguir poseyendo la vivienda dado que no se ejercita una acción de desahucio por precario sino una acción de desahucio por impago de la renta que se deriva de ser el actor arrendatario de la vivienda en virtud de un contrato verbal y de ser subarrendador de esta a los demandados, y al haber estos impagado la renta establecida, procedería tener por resuelto el contrato de subarrendamiento y que el subarrendador recupere la posesión de la vivienda.

b) El contrato de cesión del uso de la vivienda suscrito entre el propietario y los demandados no puede ser tomado como legitimador de la posesión de estos por cuanto nos hallamos ante un juicio sumario con



cognición limitada, en el que tal título no puede ser examinado ni tomado en consideración; y porque se trata de un título contradictorio con el arrendamiento celebrado entre el propietario y el arrendatario, subarrendador, hoy actor.

SEGUNDO.- Hecho constitutivo de la pretensión actora es la existencia de un arrendamiento de la vivienda de autos en favor del actor don Franco , que hubiera sido otorgado por el propietario de la vivienda don Jesus Miguel .

Al tratarse de un hecho constitutivo de la pretensión actora, negado por la parte demandada, correspondía a aquélla su plena acreditación, tal como establece el artículo 217.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Y lo cierto es que no ha quedado acreditado que el actor fuese arrendatario de la vivienda que subarrendó.

Al contrario, la propia letrada del demandante, en el acto del juicio oral señaló que el Sr. Franco obtuvo la llave de la vivienda de autos a través de una intermediaria, una tal " Aurora " (Gabriela) cuya actuación califica de "oscura"; y se invoca la existencia de un contrato verbal sobre cuya existencia no se practica prueba alguna.

Por todo ello, al no quedar demostrada la concurrencia de título habilitante para el ejercicio de la acción de desahucio, esta ha de ser rechazada.

TERCERO.- Dado lo dispuesto en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y siendo la presente resolución desestimatoria del recurso de apelación, procederá condenar a la apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.

En virtud de lo que establece 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

1º Se desestima el recurso de apelación interpuesto por el procurador de los tribunales don Alberto Vall Cava de Llano, en nombre y representación de don Franco , contra la sentencia dictada el día 23 de mayo de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Eivissa , en el juicio verbal del desahucio del que el presente rollo dimana.

2º Se confirma en todos sus extremos dicha resolución.

3º Se condena al apelante al pago de las costas de esta alzada.

4º Se acuerda la pérdida del **depósito** constituido para recurrir.

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