



**JDO. PRIMERA INSTANCIA N.\*\*\*\*\*  
EIVISSA**

SENTENCIA: \*\*\*\*\*/2024

C/SAN CRISTOFOL, EDIF CETIS TORRE 7 2º  
Teléfono: 971-315746/315563, Fax: 971-194917  
Correo electrónico: instancia1.ibiza@justicia.es

Equipo/usuario: ADC  
Modelo: S40000 SENT TEXTO LIBRE ART 206.1 3º LEC

N.I.G.: 07026 42 1 2024 0002977

**JVH JUICIO VERBAL (DESAHUCIO PRECARIO) \*\*\*\*\*Sobre OTRAS MATERIAS**

DEMANDANTE D/ña. \*\*\*\*\*  
Procurador/a Sr/a. \*\*\*\*\*  
Abogado/a Sr/a. FRANCISCO JAVIER LACARRA RODRIGO

DEMANDADO , DEMANDADO D/ña. IGNORANTES OCUPANTES, \*\*\*\*\*  
Procurador/a Sr/a. , \*\*\*\*\*  
Abogado/a Sr/a. , \*\*\*\*\*

**SENTENCIA Nº \*\*\*\*\*/24**

En Ibiza, a \*\*\*\*\*de 2024

\*\*\*\*\*juez titular del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Ibiza, ha visto lo autos de juicio verbal de desahucio por precario núm. 568/2024 promovidos por D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\* , representada por la procuradora D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\* , contra D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\* , representada por la procuradora D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\* , e ignorados ocupantes, sobre ejercicio de acción de desahucio por precario.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La parte actora presentó demanda de juicio verbal de desahucio por precario en la que, tras exponer los hechos y los fundamentos de derecho que estimó convenientes, terminó interesando del Juzgado se dicte sentencia conforme al suplico de la misma.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la parte demandada para personarse y contestar.

La parte demandada, evacuando el traslado conferido, se personó en las actuaciones y contestó a la demanda en la que, tras exponer los hechos y los fundamentos de derecho que estimó convenientes, terminó interesando del Juzgado se dicte sentencia conforme al suplico de la misma.

**TERCERO.-** El 6 de noviembre de 2024 se celebró el acto de la vista, compareciendo en forma ambas partes litigantes.

La prueba propuesta y admitida se practicó con el resultado que obra en autos, quedando las actuaciones concluidas para dictar sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente procedimiento se han observado las formalidades legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Resolución de la *litis*.

1.- Sobre la legitimación activa.

La parte demandada cuestiona la capacidad de D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\* para accionar en el presente procedimiento. Aduce, en apretada síntesis, que la Sra. \*\*\*\*\* es una simple albacea de la herencia de la otrora propietaria de la vivienda litigiosa, D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\*

Como mera albacea, razona la parte demandada, D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\* no se encuentra legitimada para accionar en nombre de la herencia yacente, debiendo



ser los herederos o legatarios quienes, conforme al ordenamiento jurídico español, deban actuar en nombre e interés de la causante.

La alegación de la parte actora no puede ser compartida. Basta acudir al documento núm. 1 aportado con el escrito de demanda para advertir la capacidad de D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\*para ejercitar acciones en nombre de la herencia de D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\*en su calidad de albacea o *executor*.

Se trata de un documento público extranjero, debidamente traducido al castellano, otorgado por un notario inglés, que certifica que, conforme a la ley nacional de la causante (ley inglesa), D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\* “tiene facultades para representar a la difunta, a la herencia yacente y también a los herederos y beneficiarios ante cualquier administración o tribunal”.

Con todo ello, la parte actora ha dado cumplimiento efectivo y suficiente a la obligación impuesta en el art. 281.2 de la LEC: acreditar el contenido y la vigencia del Derecho extranjero.

## **2.- Sobre la acción de desahucio por precario.**

La siguiente cuestión controvertida pasa por verificar si la parte demandada dispone de título válido que justifique su situación posesoria. La respuesta, a la vista de la prueba practicada, no puede ser más que negativa.

La razón es muy sencilla: el supuesto contrato verbal de arrendamiento formalizado entre D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\*y D. \*\*\*\*\*carece del más absoluto valor jurídico. El Sr. \*\*\*\*\* nunca ha sido titular de la vivienda litigiosa ni nunca ha dispuesto de facultades para celebrar un contrato de arrendamiento en representación de la propiedad.

La relación arrendaticia nunca ha existido jurídicamente, solo como situación de hecho, ignorada por la propiedad, por mucho que la demandada vienesse



ocupando la vivienda y abonando una renta mensual. Todo ello sin perjuicio, claro está, de las acciones (ora civiles, ora penales) que pueda ejercitar la parte demandada contra el Sr. \*\*\*\*\*

El hecho de que D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\* haya venido abonando regularmente una renta no permite afirmar la realidad de la relación arrendaticia ni convalida el hecho de que se haya celebrado por una persona sin ningún tipo de capacidad o facultad para ello.

En todo caso, el desconocimiento de la parte demandada de la “ilegalidad” del arrendamiento resulta más que cuestionable. Jamás se interesó por verificar la titularidad registral del inmueble ni la capacidad del Sr. \*\*\*\*\* para celebrar el contrato de arrendamiento. Se limitó, en una suerte de acto de fe, en confiar en la palabra del Sr. \*\*\*\*\* quien se presentó como apoderado de la propiedad y quien se negó constantemente a formalizar el contrato de arrendamiento por escrito.

Por todo ello, y sin necesidad de efectuar más consideraciones, cabe concluir que la parte demandada carece de título jurídico válido que justifique su situación posesoria. Procede, por tanto, condenar a D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\* e ignorados ocupantes a dejar libre, expedita y a disposición de D.<sup>a</sup> \*\*\*\*\* la finca sita en la calle \*\*\*\*\* de Sant Antoni de Portmany, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificaran en el plazo legal.

#### **SEGUNDO.- Costas.**

A tenor de lo dispuesto en el art. 394.1 de la LEC, procede imponer a la parte demandada las costas causadas en el presente procedimiento al haber visto rechazadas todas sus pretensiones.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación;

**FALLO**



Estimo íntegramente la demanda presentada por D.<sup>a</sup> ....., contra D. .... e ignorados ocupantes, y

1.- Condeno a D.<sup>a</sup> .....e ignorados ocupantes a dejar libre, expedita y a disposición de D.<sup>a</sup> .....la finca sita en la calle .....de Sant Antoni de Portmany, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificaran en el plazo legal.

2.- Condeno a la parte demandada al pago de las costas causadas.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma podrá interponerse recurso de apelación en el plazo de 20 días en este Juzgado a contar desde el día hábil siguiente a su notificación.

Así lo acuerdo, mando y firmo ....., juez titular del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Ibiza.

Doy fe. El Letrado de la Administración de Justicia.

"La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo y previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes."