



Roj: **SAP IB 1712/2026 - ECLI:ES:APIB:2026:1712**

Id Cendoj: **07040370052026100336**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Palma de Mallorca**

Sección: **5**

Fecha: **04/06/2026**

Nº de Recurso: **720/2025**

Nº de Resolución: **347/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ENCARNACION GONZALEZ LOPEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SECCIÓN 5ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE BALEARES

PALMA

SENTENCIA: 00347/2026

Modelo: N30090 SENTENCIA JUICIO VERBAL UN SOLO MAGISTRADO

PLAZA MERCAT, 12

ju365291

Teléfono:892712454

Correo electrónico:sct.ap.palma@justicia.es

Equipo/usuario: MGL

N.I.G.07026 42 1 2024 0005532

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000720 /2025

Juzgado de procedencia:PLAZA Nº 4 DE LA SECCION CIVIL DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de EIVISSA

Procedimiento de origen:JVB JUICIO VERBAL 0000980 /2024

Recurrente: Zulima

Procurador: JOSE LUIS MARI ABELLAN

Abogado: CHEMA PEREZ PELLICER

Recurrido: IBIZA MY VILLAS GROUP, S.L.

Procurador: ALBERTO VALL CAVA DE LLANO

Abogado: CARLOS ISIDRO DEL CASTILLO BLANCO

SENTENCIA Nº 347

En Palma de Mallorca, a cuatro de junio de dos mil veintiséis.

VISTOS en grado de apelación los presentes autos de Juicio Verbal, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº4 de Eivissa, bajo el número 980/2024, **Rollo de Sala número 720/2025**, entre partes, de una como demandada-apelante, Dña. Zulima, representada por el Procurador de los Tribunales D. José Luis Marí Abellán y asistida del Letrado D. Chema Pérez Pellicer, y de otra, como demandante-apelada, IBIZA MY VILLAS GROUP S.L., representada por el Procurador de los Tribunales D. Alberto Vall Cava de Llano y asistida del Letrado D. Carlos del Castillo Blanco.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº4 de Eivissa se dictó Sentencia en fecha de 2 de mayo de 2025, cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

"Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por el procurador arriba indicado, en nombre y representación de IBIZA MY VILLAS GROUP,S.L. contra Dña. Zulima , debo condenar y condeno a la parte demandada a abonar al actor 14.022,28, más los intereses legales de dicha cantidad desde 20 de marzo de 2024.

Se condena a la demandada al pago de las costas por su mala fe

conforme a lo razonado en FD 3º."

SEGUNDO.-Contra la expresa sentencia por la representación de la parte demandada se interpuso recurso de apelación que fue admitido asignándose por turno de reparto a la Magistrado Dña. María Encarnación González López, quedando seguidamente los autos conclusos para dictar sentencia.

TERCERO.-En la tramitación de los presentes autos se han observado las prescripciones legales vigentes.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Se aceptan los de la resolución dictada en el anterior grado jurisdiccional en lo que no se opongan a los siguientes.

PRIMERO.-En la demanda origen del procedimiento la parte actora solicita un pronunciamiento por el que se condene a la demandada al abono de 15.000 euros. Se basa la reclamación en que en fecha de 13 de febrero de 2023 celebró como arrendataria con la demandada como arrendadora contrato de arrendamiento respecto de la vivienda denominada DIRECCION000 , sita en DIRECCION001 , Santo Josep de Sa Talaia. Conforme a lo acordado en el contrato la actora constituyó fianza por importe de 15.000 euros. En fecha de 20 de febrero de 2024 las partes convinieron finalizar la relación arrendaticia comprometiéndose la arrendadora a la restitución de la fianza prestada sin que haya procedido a ello.

La parte demandada se opuso a la demanda alegando que al resolver la relación arrendaticia se reconoció en el documento que se firmó al efecto que la arrendataria tenía retenidos 21.320,20 euros por supuestas reparaciones emprendidas. Al recuperar la vivienda la actora comprobó que se hallaba en un estado deplorable presentando daños en la red eléctrica, en el techo, sala de mantenimiento y piscina; también pudo comprobar que los aparatos de aire acondicionado instalados por la arrendataria no se correspondían con los que fueron objeto de retención.

La Sentencia de primera instancia condena a la demandada a la devolución de la fianza con deducción del importe de 977,72 euros por razón de los daños asumidos y no reparados por la arrendataria. Impone a la parte demandada el pago de las costas procesales causadas.

La parte demandada apela la resolución alegando como motivos de recurso error en la valoración de la prueba, error jurídico en cuanto al alcance y efectos de la resolución contractual e incongruencia interna de la Sentencia; así mismo, impugna el pronunciamiento en materia de costas procesales negando la mala fe que se le imputa.

SEGUNDO.-Frente a la reclamación de la parte actora de serle restituida la fianza que prestó en su día la parte demandada pretende aplicarla a los daños que sostiene se han causado en el inmueble arrendado y a la diferencia de precio entre los aparatos de aire acondicionado instalados por la arrendataria y los facturados.

De inicio deben rechazarse las alegaciones que se vierten en el recurso respecto a los errores de valoración y la incongruencia de la Sentencia de primera instancia. Baste sobre ello la cita de la STS 23 de marzo de 2018 en la que se recuerda que

".- Una de las exigencias que contiene el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil respecto de las sentencias, constituyendo requisito procesal de ellas y no dirigida a garantizar el acierto de las mismas, es la necesidad de motivación de aquellas; de forma que se dé una respuesta a las partes ajustada a lo debatido en el proceso, explicando el sentido de la resolución, debiendo llamar la atención que, en ocasiones, se suele alegar falta de motivación cuando en realidad esta existe pero no es aceptada por la parte que se ve perjudicada. Como afirma la STS de 5 de noviembre de 2009 la motivación es una exigencia constitucional establecida en el art. 120.3 C.E Este deber es jurisdiccional y forma parte del derecho a la tutela judicial efectiva porque está prohibida la arbitrariedad del juez y la forma de controlar la racionalidad de las decisiones se efectúa por medio de la motivación, y todo ello para evitar que el derecho a la tutela judicial efectiva sufra una lesión (STS de 14 de abril de 1999). La respuesta a las peticiones formuladas en la demanda no debe ser ni extensa ni pormenorizada, pero sí debe estar argumentada en derecho, puesto que el juez no puede decidir según su leal saber ni entender, sino mediante el recurso al sistema de fuentes establecido, tal como dispone el art. 1.7 del Código Civil , lo que deriva



de la sumisión de los jueces a la ley, establecida en el artículo 117.1 C.E. (STC 77/2000 , así como las SSTs 69/1998 , 39/1997 , 109/1992 , entre muchas otras). Esta Sala ha aplicado también esta norma, exigiendo la motivación suficiente, sobre la base del cumplimiento de una doble finalidad: la de exteriorizar el fundamento de la decisión adoptada, haciendo explícito que responde a una determinada interpretación del derecho, así como la de permitir su eventual control jurisdiccional mediante el efectivo ejercicio de los recursos (SSTs de 5 de noviembre de 1992 , 20 de febrero de 1993 , 26 de julio de 2002 y 18 de noviembre de 2003 , entre muchas otras). Se reitera más recientemente la anterior argumentación en STS de 18 de junio de 2014 .

Ahora bien deben considerarse suficientemente motivadas aquellas resoluciones que vengan apoyadas en razones que permitan invocar cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales fundamentadores de la decisión, es decir, la ratio decidendi que han determinado aquélla (SSTs de 29 de abril de 2009 , 9 de julio de 2010 y 22 de mayo de 2014).

No es lo mismo falta de motivación que motivación satisfactoria para la parte, según doctrina reiterada, entre otras en las sentencias de 26 de junio de 2015, rec. 469/2014 y 22 de julio 2015, rec. 1701/2013 .

La doctrina jurisprudencial a que se ha hecho mención era recordada recientemente en las sentencias 124/2017, de 25 de febrero , y 216/2017, de 4 de abril ".

Partiendo de ello, se observa que la resolución de primera instancia cumple con las exigencias del artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permitiendo a la parte articular su derecho de defensa.

TERCERO.-Entre las obligaciones que el artículo 1555 del Código Civil impone al arrendatario se halla la de usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada. A esa obligación se corresponde la que se le impone en el artículo 1562 de devolver la finca al concluir el arriendo en el mismo estado en que la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. El artículo 1563 establece una presunción iuris tantum haciendo responsable al arrendatario del deterioro o pérdida que tuviese la cosa arrendada a menos que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, alcanzando esa responsabilidad al deterioro causado por las personas de su casa conforme al artículo 1564. Tratándose de arrendamiento sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, cual es el caso, la normativa se complementa con su artículo 21 que obliga al arrendador a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en las condiciones de habitabilidad para servir al uso convenido, salvo cuando el deterioro de cuya reparación se trate sea imputable al arrendatario a tenor de lo dispuesto en los artículos 1.563 y 1.564 del Código Civil, y al arrendatario a asumir las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda.

El Tribunal Supremo en Sentencia de 17 de febrero de 2016, con cita de la de 30 de mayo de 2008, declara:

"La jurisprudencia de esta Sala tiene reconocido que el art. 1563 CC establece una presunción de responsabilidad del deterioro o pérdida de la cosa arrendada "a no ser que se pruebe ocasionado sin culpa suya", constituyéndose, por tanto, en una presunción iuris tantum que puede ser desvirtuada a través de la prueba en contrario -i.e. la prueba de la diligencia en la evitación de un daño previsible-. Así, la Sentencia de 24 de octubre de 2006 (Recurso 3864/1999), en un caso similar al que ahora nos ocupa, resume la más reciente doctrina jurisprudencial sobre la inversión de la carga de la prueba contenida en el artículo 1563 CC al entender que "El artículo 1563 del Código Civil , en cuanto responsabiliza al arrendatario del deterioro o pérdida de la cosa arrendada, a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya, viene a establecer una presunción iuris tantum de culpabilidad que opera contra el arrendatario, e impone a éste la obligación de probar que actuó con toda la diligencia exigible para evitar la producción del evento dañoso (Sentencias de esta Sala de 10 de marzo de 1971 , 24 de septiembre de 1983 , 7 de junio de 1988 y 9 de noviembre de 1993), y no cabe entender que por el mero hecho de haberse dedicado la cosa arrendada al uso pactado se haya de tener por probado que se ha actuado con toda la diligencia exigible (...). Por tanto, el art. 1563 CC establece una responsabilidad extraordinaria del arrendatario de conservación de la cosa arrendada hasta el punto de que, en el caso de existir tal contrato de locación, el principio general de carga de la prueba en la responsabilidad por culpa -que implica que el demandante deba probar la del demandado para obtener el resarcimiento del daño- se invierte, debiendo ser el demandado el que pruebe que actuó con diligencia. Dicha responsabilidad se deriva del hecho mismo de la posesión que obliga a conservar los bienes ajenos poseídos en el mismo estado de conservación en que se recibieron".

(...) Debemos precisar, ahora, que la prueba que debe suministrar el arrendatario para desvirtuar la presunción del artículo 1563 CC -la prueba de "haberse ocasionado sin culpa suya" el deterioro o pérdida de la cosa arrendada - ha de ser la suficiente para acreditar que existe una explicación causal del referido deterioro o pérdida que excluye que tal resultado dañoso sea imputable al arrendatario o, a tenor del siguiente artículo 1564 CC , a "las personas de su casa": que excluya que el deterioro o pérdida pueda atribuirse a negligencia de aquél o éstas

(prueba del caso fortuito); o, en el supuesto de desarrollarse en el inmueble arrendado una actividad peligrosa, que excluya que el evento dañoso fue realización de un riesgo típico de tal actividad (prueba de la fuerza mayor)".

Partiendo de los principios expuestos y con la amplitud que en cuanto a la valoración probatoria corresponde a esta alzada conforme al artículo 456 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe analizarse la controversia entre las partes.

CUARTO.-No es controvertido que la parte arrendataria, tal como se declara en el contrato firmado, recibió la vivienda conociendo su estado. Partiendo de ello, debe examinarse si al término del arrendamiento la vivienda presentaba los desperfectos que refiere la demandada y si éstos pudieran ser imputados a la parte arrendataria de forma que impidan la devolución de la fianza (artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

Las partes pusieron fin a la relación arrendaticia a través del documento que firmaron el 20 de febrero de 2024. En el documento se hace constar que la parte arrendataria retuvo 21.320,20 euros que se aplicaron al pago de una serie de conceptos relacionados con la vivienda, renunciando expresamente la parte arrendadora a dicha cuantía y a reclamar su pago, sin tener nada que reclamar por dicho concepto. Se consigna en el documento que las partes no han tenido tiempo de poder revisar de forma exhaustiva la vivienda y que había unos puntos de luz que no funcionaban correctamente que la arrendataria se comprometió a subsanar. Una vez acabada la reparación y revisión la propiedad procedería a la devolución de la fianza que procediera.

La parte demandada incorporó a las actuaciones informe pericial elaborado por el Arquitecto D. Imanol quien se ratificó en su contenido en el acto de juicio y ofreció las explicaciones que se le solicitaron por las partes. En el informe recoge defectos en la instalación eléctrica, en la "valvulería" de la piscina y alimentación de la bomba. Cifra el perito el importe de reparación de los defectos en 4.728,95 euros a que asciende la factura de reparación y en 36.964,93 euros que se consigna en presupuesto de reparación integral del inmueble. Esos documentos se incorporan al informe pericial.

Como se razona en la resolución de primera instancia los elementos obrantes en las actuaciones no permiten atribuir a la actuación de la arrendataria los desperfectos que se reflejan en las fotografías incorporadas desprendiéndose de éstas que se trata de elementos afectados por el paso del tiempo o por causas no atribuibles a la conducta de la actora. Según se desprende de la documentación incorporada la actora hubo de asumir desde los primeros meses de vigencia del contrato de arrendamiento la reparación de distintos elementos del inmueble que afectaron a los aparatos de aire acondicionado, acumulador de agua caliente, equipo de filtración de la piscina, según la factura extendida por "La Casa Ibicenca". Los trabajos que se reflejan en las facturas extendidas por ART I LLUM TECNOLOGIA S.L. se ejecutaron entre el 4 y el 5 de septiembre de 2024 según consta en ellas, seis meses después de haber finalizado la relación arrendaticia, cuando la vivienda, según se reconoció por la parte demandada en sede de interrogatorio, se ocupó al día siguiente de serle entregadas las llaves por la actora. En relación a los trabajos que se relacionan en el presupuesto extendido por D. Fermín se califican por el propio perito en su informe de "reparación integral del inmueble", comprendiendo la renovación de la instalación eléctrica del sótano, garaje, cuadros para clima, instalación eléctrica para la terraza y lateral de la piscina, para el jardín, entrada de la vivienda. No se justifica el uso que la arrendataria haya podido dar a la instalación eléctrica del inmueble durante el tiempo en que lo tuvo arrendado que pudiera determinar la necesidad de acometer tal reforma integral que parece vinculada, en su caso, a la voluntad de vender el inmueble. Precisamente, en relación a ello, el testigo representante de ART I LLUM TECNOLOGIA S.L. manifestó en su testifical que se acometió la revisión del sistema eléctrico para vender la vivienda, y la testigo Agente inmobiliario, que en el proceso de venta se les solicitó una rebaja considerable de precio, de unos 2.000.000 euros, dado el estado del inmueble. A ello se une que, pese a los desperfectos que se imputan a la arrendataria, no consta reclamación alguna de la arrendadora hasta que se interpone la demanda origen de la presente.

Finalmente, en cuanto a la diferencia de precio entre los aparatos de aire acondicionado instalados y los facturados, si bien se constata esa diferencia en cuanto a la marca a través de las fotografías y factura, no se justifica en las actuaciones a través de la oportuna prueba que ello hubiere afectado al precio abonado por la arrendadora a través de la retención practicada por la arrendataria.

Conforme a ello, debe desestimarse el recurso para mantener la resolución apelada.

QUINTO.-Impugna la parte demandada el pronunciamiento por el que se le impone el pago de las costas procesales causadas en primera instancia. La sentencia de primera instancia sustenta el pronunciamiento en la estimación sustancial de la demanda y en la mala fe que aprecia en la parte demandada al demorar la incorporación a las actuaciones del informe pericial. El motivo debe desestimarse. Se aprecia que la declaración de mala fe que se contiene en la resolución por los motivos que en ella se exponen carece de efectos en tanto que en nada influye en el pronunciamiento que en materia de costas procesales debe

asociarse a la estimación sustancial de la demanda en tanto no se corresponde con el de temeridad previsto en el artículo 394.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEXTO.-En aplicación del artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la desestimación del recurso obliga a imponer a la parte apelante el pago de las costas procesales 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 la interposición del recurso.

Vistos los fundamentos jurídicos anteriores

FALLO

1.Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sr. Marí Abellán, en nombre y representación de Dña. Zulima, contra la Sentencia dictada en fecha de 2 de mayo de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia nº4 de Eivissa en el juicio verbal del que el presente rollo dimana.

2.Se confirma la expresada resolución.

3.Se impone a la parte apelante el pago de las costas procesales causadas en esta alzada.

4.Se acuerda la pérdida del depósito constituido para la interposición del recurso.

Así, por esta mi sentencia, definitivamente juzgando en esta alzada, lo pronuncio, mando y firmo.

INFORMACION SOBRE RECURSOS CONTRA LA SENTENCIA

Recursos.- Conforme al art. 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, serán recurribles en casación las sentencias que pongan fin a la segunda instancia dictadas por las Audiencias Provinciales cuando, conforme a la ley, deban actuar como órgano colegiado. El recurso de casación habrá de fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional. No obstante, podrá interponerse en todo caso recurso de casación contra las sentencias dictadas para la tutela judicial civil de derechos fundamentales susceptibles de recurso de amparo, aun cuando no concurra interés casacional.

Órgano competente.- Es órgano competente para conocer del recurso la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo.

Plazo y forma para interponerlo.- El recurso se interpondrá ante este Tribunal, en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la notificación de la sentencia (artículo 479 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), suscrito 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 (artículos 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

No obstante lo anterior, podrán utilizar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

Debiéndose acreditar, en virtud de la disposición adicional 15ª de la L.O. 1/2009 de 3 de Noviembre, el justificante de la consignación de depósito para recurrir en la cuenta de esta sección quinta de la Audiencia Provincial (0501), debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.

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 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 tutelar 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.