



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 103 DE MADRID

Calle Rosario Pino 5 , Planta 11 - 28020

Tfno: 917043515

Fax: 917031994

42020306

NIG: 28.079.00.2-2022/0194908

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio precario - 250.1.2) (Primera Instancia Civil) 792/2022

Materia: Contratos en general

SECCION2

Demandante: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ: D./Dña.

.....
Lugar: Madrid

Fecha: nueve de mayo de dos mil veintitrés

ILMA. D^a....., Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia nº 103 de los de Madrid, habiendo visto los autos de Juicio Verbal seguidos en este Juzgado con el nº 792/22 a instancia de D^a.representada por el Procurador D....., bajo la dirección letrada de D. contra D^a representada por la Procuradora D^a. bajo la dirección letrada de D.en ejercicio de acción de desahucio por precario.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - El Procurador Sr....., en nombre y representación de su mandante, interpuso demanda de Juicio Verbal por Precario contra la citada demandados en base a los hechos, fundamentos jurídicos y suplico que constan en su escrito, considerándose reproducidos en la presente.

SEGUNDO. - Por Decreto de fecha 16 de junio del 2022 se admitió a trámite la demanda, emplazando a la parte demandada para su contestación, trámite que no verifico en tiempo y forma y solicitándose vista por las partes, se citó a las partes a juicio el día 23 de febrero de 2023, suspendido el señalamiento al ejercer la Letrada de la Administración de



Justicia su legítimo derecho de huelga se citó a las partes el día 4 de mayo de 2023 a las 9:30 horas

TERCERO. - Siendo el día y hora señalado, abierto el acto la parte demandante se afirmó y ratificó en la demanda y solicitó el recibimiento del pleito a prueba.

La parte demandada solicitó el recibimiento del pleito a prueba.

Recibido el pleito a prueba la parte demandante propuso prueba documental e interrogatorio, la parte demandada solicitó prueba de interrogatorio, admitidos los medios de prueba propuestos excepto la prueba de interrogatorio propuesta por el demandado y formulada protesta a efectos de segunda instancia, quedaron los autos vistos para sentencia.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Ejercita el actor la acción de desahucio por precario alegando que es heredera de D^a, que en el caudal hereditario hay una vivienda sita en la nº .. bajo ...- .., doc, nº .., .. y .., que en el Juzgado nº 83 se reconoció una deuda a su favor debido al uso sin abonar gasto alguno por parte de la demandada sobre dicho inmueble, que la demandada ocupa el inmueble sin título alguno.

SEGUNDO. - Para que pueda prosperar la acción de desahucio por precario invocado por la demandante, se requiere que el que promueva el juicio tenga la posesión de la finca discutida a título de dueño o de cualquier otro que le de derecho a disfrutarla pero además se requiere que la parte demandada la tenga o disfrute en precario, figura jurídica esta que ha ido elaborando la jurisprudencia hasta estimarla como la posesión sin título o con título nulo o que haya perdido su validez, es decir la mera posesión tolerada y sin contraprestaciones sin relación alguna con el titular del inmueble; por lo tanto, en los procesos de desahucio por precario hay que examinar no solo la suficiencia del título del demandante, acreditando la posesión real, sino dilucidar si el demandado es, en efecto, su ocupante por mera tolerancia o por el contrario tiene algún título que le vincule con el objeto o con el demandante y que justifique su permanencia en la posesión, vgr. SAP de Jaén de 7-3-90 entre otras.

La Sentencia 178/21 de 29 de marzo, el Tribunal Supremo ha señalado que "a partir de la sentencia del pleno 547/10, de 16 de septiembre, es jurisprudencia consolidada el reconocimiento del ejercicio de la acción de desahucio por precario entre coherederos y en beneficio de la comunidad. Esta doctrina se fundamenta en la idea de que, durante el periodo de indivisión que precede a la partición, todos los coherederos tienen título para poseer como consecuencia de su participación en la comunidad hereditaria, pero ese título no ampara una posesión en exclusiva y excluyente de un bien común por un coheredero".



En definitiva, como también señaló el TS en su sentencia de 29 de febrero de 2000 , la jurisprudencia ha ido paulatinamente ampliando el concepto del precario hasta comprender no solamente los supuestos en que se detenta una cosa con la tolerancia o por cuenta de su dueño, sino también todos aquellos en que la tenencia del demandado no se apoya en ningún título y presenta caracteres de abusiva. Las STS en 14-2-14 , 29-7-13 y 16-9-10 , estiman que en este caso nos encontramos ante un posible abuso en el ejercicio del derecho, de modo que deberá concluirse que la utilización de una finca por uno solo de los partícipes en la Comunidad, excluyendo el goce o uso de los demás, es ilegítima e infringe el Art. 394 del Código Civil . Por ello, cabe concluir estableciendo que si algún coheredero o copropietario hiciera un uso exclusivo de los bienes comunes, anteponiendo su propio interés al de la Comunidad, al no tener título eficaz que ampare su posesión frente a esta, se coloca en condición de precarista, siendo plenamente viable la acción de desahucio en su contra ejercitada (SAP Granada, Sección 3ª, de 18-9 15).

La STA de la AP de Madrid de 18 de septiembre de 2009 afirma: “En estas Condiciones ha de reflexionarse sobre el ámbito de la acción que se ejercita, pues la esencia sustantiva del precario consiste en la cesión del uso o disfrute de una finca ajena sin satisfacer como contraprestación renta o merced alguna y sin otra razón que justifique la posesión que la mera tolerancia o liberalidad del propietario o poseedor legítimo, siendo la condición de precarista equivalente a la del poseedor sin título, o en virtud de título nulo o que ha perdido su validez, y su nota característica el uso gratuito de la cosa (arts.444CC EDL 1889/1 ., en relación con el art. 250.1-2º L.E.C EDL 2000/77463 .).

Procesalmente, en el juicio de desahucio por precario, que regulaban los arts. 1565-3º y ss. de la L.E.C. de 1.881 EDL 1881/1 , dada su naturaleza sumaria y privilegiada, no cabía discutir otros problemas que los referentes al "ius possidendi" del actor y a la posesión material y tolerada de la cosa por parte del demandado, sin que fuese posible extender su ámbito a la decisión de otra clase de situaciones jurídicas más o menos complejas, pues en este caso podía convertirse en el medio de obtener la resolución de un contrato sin la garantía de defensa e información que ofrecen los juicios declarativos ordinarios.

Sin embargo, se ha venido considerando que la comprobación y decisión acerca de si el demandado goza o no, en sus elementos básicos, de título suficiente del que se derive su derecho de poseer la cosa litigiosa constituía la esencia de este juicio de desahucio, sin que ello entrañase complejidad alguna, de manera que el simple hecho de que el accionado niegue el título del actor o se atribuya otro a su favor para justificar la posesión no bastaba para hacer inviable la acción de desahucio, pues, de lo contrario, quedaría al arbitrio del demandado eludir este procedimiento y derivar con facilidad la controversia al juicio declarativo. También decíamos que la complejidad obstativa a la pretensión de desahucio era una cuestión objetiva que no dependía de la simple voluntad del demandado, y de su interés en complicar u oscurecer la controversia, sino que había de venir referida a aquellos casos en que el demandado, efectivamente contraponía al actor una apariencia de titularidad que, "prima facie", legitimaba su ocupación de la finca, dándose una situación real de enfrentamiento o duplicidad de títulos en la que es preciso dilucidar cuestiones jurídicas concernientes a su validez, eficacia o preferencia, cuyo carácter rebasaba el marco del juicio de desahucio por lo que habían de ser debatidas y resueltas a través del oportuno procedimiento ordinario”.

En el presente caso, las partes se han adjudicado por partes iguales los hermanos y en sus respectivas cuotas los sobrinos la vivienda en un 12,50% cada uno de ellos, dicha vivienda está en proindiviso, y ocupada por tres de los herederos frente a los otros seis, si bien la parte demandada mantiene que D. Juan ocupa la vivienda y por tanto la ocupación no es exclusiva ni excluyente no existe en autos prueba alguna de lo manifestado .

Para abordar el contexto jurisprudencial y doctrinal aplicable al presente caso, hay que señalar que esta Sala, en un caso de características similares, ya se pronunció al respecto en su sentencia de pleno de 16 de septiembre de 2010 (num. 547/2010).

En este caso, confirmando la sentencia de Apelación, y en orden a la interpretación normativa del artículo 1068 del Código Civil , se declaró que estando pendiente el estado de indivisión hereditaria que precede a la partición y teniendo ésta el carácter de operación complementaria que resulta indispensable para obtener el reconocimiento de la propiedad sobre bienes determinados de la herencia, no cabía admitir un uso exclusivo de un bien hereditario en favor de un determinado o particular coheredero. El resultado práctico fue la estimación del desahucio por precario contra el coheredero poseedor y su esposa, si bien matizando que el supuesto no respondía, en rigor, a una posesión sin ningún tipo de fundamento o título (possessor pro possessore), pues constaba el derecho a coposeer, sino mas bien a una situación reconducible al abuso en el ejercicio del derecho.

4. Por su parte la sentencia recurrida, ante la alegación de la doctrina jurisprudencial contradictoria, entra a valorar el contexto doctrinal sin desconocer, con cita de la anterior sentencia de 16 de septiembre de 2010, que la cuestión debatida se resuelve en favor de la viabilidad del juicio de precario entre coherederos. No obstante, y he aquí la cuestión de índole sustantiva, la sentencia de Apelación profundiza en el hilo argumentativo de la sentencia de pleno, esto es, en el recurso hacia el abuso del derecho y en la justificación de la coposesión del coheredero, para señalar, con carácter general, que en el contexto doctrinal de estos casos el criterio de la comparación de porcentajes de participación de la cosa común, entre el coheredero poseedor y el resto de coherederos, no resulta determinante por el solo, sino que, en aras al abuso del derecho, debe tenerse en cuenta otras circunstancias tales como el origen de la posesión, anterior o posterior al fallecimiento del causante, la previsible rentabilidad transitoria del bien o, en su caso, la conducta obstativa a la distribución de los bienes de la herencia. Sirviéndose de todo ello para, con carácter particular, declarar que en el presente caso no se puede calificar de abuso del derecho la posición adoptada por la coheredera demandada.

5. Al respecto, y dentro de la doctrina fijada por la sentencia de pleno de esta Sala conviene realizar las siguientes precisiones. En primer término, el supuesto en cuestión se encuadra metodológicamente en el ámbito de la protección posesoria de las cosas comunes de la herencia durante el periodo de indivisión de la misma (artículos 445 y 450 del Código Civil), de forma que aunque se admite la coposesión, y su tutela, ello no autoriza a ningún coheredero a que posea con carácter exclusivo un bien que pertenece pro-indiviso a la comunidad hereditaria. Lo actuado en este sentido comporta una clara extralimitación objetiva del derecho de posesión del coheredero y como tal un perjuicio o despojo injustificado para el resto de los coherederos.

En segundo término, sentado lo anterior, debe señalarse que esta ratio (razón) de la tutela dispensada debe prevalecer e informar el contexto doctrinal debatido. En efecto, en este sentido el recurso práctico hacia la viabilidad en estos supuestos del controvertido desahucio por precario no debe entorpecer la aplicación paulatina de la protección específica de la posesión ya mediante su defensa interdictal o, en su caso, por medio de la acción publiciana, pues el coheredero poseedor no tiene la posición de un mero precarista (sin título alguno, salvo la simple tolerancia).

— No obstante, y desde la misma ratio que justifica la protección posesoria de los coherederos, así como desde la perspectiva metodológica expuesta, también debe de puntualizarse que los argumentos utilizados para justificar la razón práctica del desahucio tampoco pueden ser a su vez argumentados, valga la redundancia, como elementos técnicos o conceptuales del contexto debatido. En efecto, el recurso al abuso del derecho no viene a significar, con rigor, que el coheredero poseedor incurre en dicha figura, pues sencillamente no se dan los presupuestos de la misma, es decir, no es que su ejercicio del derecho vulnere la exigencia de la buena fe como estándar de conducta exigible dentro de los límites formales del uso de un derecho, objetiva o externamente legal, sino que directamente su posesión en exclusiva o excluyente del bien hereditario comporta una extralimitación de su derecho de coposesión carente, por tanto, de una necesaria cobertura formal de derecho; con lo que se viene a subrayar, en realidad, la naturaleza de perjuicio o daño injustificado que produce dicha posesión para el resto de los coherederos que forman la comunidad hereditaria.

— De ahí, que señalada esta extralimitación objetiva en el ejercicio del derecho por el coheredero poseedor no quepa, en puridad, contrariamente a lo argumentado por la sentencia de Apelación, sujetar dicha infracción a determinados criterios ponderadores de la posible validez y eficacia de la posesión en exclusiva del coheredero, sean estos la comparación de las cuotas de participación, la rentabilidad derivada o el inicio de la misma con anterioridad o posterioridad al fallecimiento del causante, salvo los actos propios del resto de coherederos en orden a la tolerancia de dicha posesión»

TERCERO. – De la valoración de la prueba practicada, queda acreditado que la vivienda sita en la calle fue adjudicada en herencia al 50% a la demandante y el otro 50% a D^a y D. hijos de la demandada, siendo su único título para poseer la mencionada vivienda ser la madre de dos de los adjudicatarios que son menores de edad.

La demandada afirmo en prueba de interrogatorio que vive en el inmueble con sus hijos menores de edad de 8, 14 y 16 años, dos de ellos propietarios al 50% del inmueble, estas tres personas ocupan el inmueble sin la autorización del resto de los comuneros y sin pagar por ello renta alguna, ni hacer frente a ningún gasto como se refleja en el Cuaderno Particional, Cuaderno Particional que no adjudica a la demandante la vivienda objeto de la presente demanda en exclusividad como tampoco la Sentencia de fecha 16 de marzo de 2021, limitándose la sentencia a declarar una deuda a su favor por los gastos del inmueble no abonados por los menores, debiendo considerar que la vivienda es indivisible y que la demandada y sus hijos la utilizan de forma exclusiva y excluyente, por lo que estamos en el supuesto de considerar que si bien los hijos de la demandada tienen título no lo tienen de forma excluyente y exclusiva por lo que la ocupación del inmueble con tales características

por la demandada D^a constituye un abuso de derecho no permitido, por ello es procedente estimar la demanda procediendo a la acción de desahucio ejercitada.

CUARTO. - En aplicación del artículo 394 de la citada Ley, las costas se impondrán a la parte demandada al estimarse la demanda y no apreciarse méritos que indiquen su no imposición.

Vistos los preceptos legales citados y cualquier otro de pertinente aplicación.

FALLO

Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda interpuesta a instancia de D^a.
..... representada por el Procurador D., contra D^a
..... representada por la Procuradora D^a. ,
en consecuencia, debo declarar y declaro haber lugar al desahucio por precario sobre el inmueble sito en la n^o 28011 Madrid, la parte demandada, incluida cualquier persona que habite el inmueble, deberá desalojar la vivienda en plazo legal, con apercibimiento de que caso de no verificarlo será desalojado a su costa.

Con condena en costas a la parte demandada.

Contra la presente resolución podrán las partes interponer recurso de apelación para ante la Audiencia Provincial de Madrid, en plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación en la forma y requisitos establecidos en el art^o 458 LEC.

Para interponer el recurso será necesaria la constitución de un depósito de 50 euros, sin cuyo requisito no será admitido a trámite. El depósito se constituirá consignado dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Juzgado tiene abierta en la entidad Banco Santander, Sucursal 3569, con el número de cuenta....., consignación que deberá ser acreditada al interponer el recurso (DA 15^a LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Así por esta mi Sentencia, la pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- En Madrid a nueve de mayo de 2023. La anterior Sentencia una vez firmada por la Il^{ta} Sra. Magistrada de este Juzgado ha sido entregada en el día de hoy en esta Secretaria de mi cargo para su notificación y archivo, dándose seguidamente publicidad en legal forma. Expediéndose certificación literal de la misma para su unión a los autos, de todo lo cual, yo la Letrada de la Administración de Justicia, doy fe.

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 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.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Juicio Verbal firmado electrónicamente por.....