

EDJ 2001/1487

Audiencia Provincial de Baleares, sec. 3ª, S 3-1-2001, nº 1/2001, rec. 847/2000
Pte: Rosselló Llaneras, Guillermo

Resumen

La Audiencia estima el recurso presentado y señala que no se puede aplicar el juicio de desahucio por precario cuando la ocupación viene condicionada por una relación familiar, de parentesco, por circunstancias especiales de convivencia u otros vínculos semejantes, en las que concurren derechos u obligaciones de carácter subjetivo no patrimonial que hacen, cuando menos, dudosa la situación del demandado, la cual no puede ser calificada de precario ni considerada en un juicio de tal naturaleza sino en el correspondiente declarativo.

NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil
art.1565

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO	2
FALLO	3

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

CUESTIONES DE PROCEDIMIENTO

Juicio de desahucio

Precario

Prueba

Supuestos diversos

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Apelación, Desahucio

Legislación

Aplica art.1565 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Cita art.736, art.1582 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Jurisprudencia

Cita STC Sala 2ª de 28 octubre 1996 (J1996/6723)

Cita STS Sala 1ª de 10 mayo 1993 (J1993/4369)

Cita STS Sala 1ª de 14 abril 1992 (J1992/3701)

Cita STS Sala 1ª de 17 marzo 1969 (J1969/42)

Bibliografía

Citada en "El precario en las relaciones familiares"

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Ilma. Sra. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Palma, en fecha 13 de julio de 2000, se dictó sentencia, cuyo Fallo dice:

"Estimando la demanda formulada por la Procuradora Dª Marta Font Jaume, en nombre y representación de Dª Elisa, contra D. Pedro, declara haber lugar al desahucio del demandado de la vivienda que ocupa en la calle B núm...., 8º A de esta ciudad, condenando al demandado a que proceda su desalojo en el plazo legal, bajo apercibimiento de lanzamiento; y con expresa imposición de costas al demandado".

SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación de la parte demandada, que fue admitido a ambos efectos, y seguido el recurso por sus trámites, quedó el presente recurso concluso para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación de este recurso se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la sentencia apelada en lo que no se opongan a los que siguen.

PRIMERO.- La sentencia de instancia que decide estimar la demanda de desahucio por precario interpuesta por D^a Elisa contra su cuñado D. Pedro, ocupante de la vivienda sita en la calle B núm.... 8^o-A de esta ciudad, por entender la juzgadora de instancia que no existe la complejidad invocada por el demandado y que no puede apreciarse el título de cómo dato también alegado para excluir la situación de precario, es impugnada por la parte demandada que, en su escrito de interposición del recurso, insiste en la existencia de una relación compleja que no puede ventilarse por los estrechos cauces de juicio de desahucio ya que la ocupación de la vivienda se halla amparada por un contrato de cómo dato por el cual su padre, en atención a su situación de minusválido y para prestarle asistencia, le cedió el uso vitalicio de la misma, y, además, para compensar el hecho de no haber recibido cantidad alguna de la herencia de su madre pese haberla cuidado en los últimos años de su vida, hechos plenamente conocidos por la actora por ser la esposa de su hermano y haber urdido una estrategia para desheredarlo de hecho y sacarlo de la vivienda.

SEGUNDO.- Aún cuando la figura jurídica del precario carece de una definición legalmente establecida, la jurisprudencia ha ido perfilando la misma hasta dejarla cristalizada como la ocupación de una cosa ajena sin título, o en virtud de un título nulo o que haya perdido su validez, es decir, sin que medie renta o cualquier otra contraprestación, ni otra razón que la mera condescendencia o liberalidad del dueño, de cuya voluntad dependerá el poner fin a su propia tolerancia, para lo cual deberá, al deducir la demanda, acreditar un título suficiente legitimador de su acción, mientras que al precarista demandado le incumbe demostrar la tenencia de algún título que le vincule con el objeto o con el demandante, justificando así su permanencia en el goce de la finca. Así, como síntesis de la doctrina jurisprudencial elaborada en torno al concepto de precario, merece ese calificativo, para todos los efectos civiles "una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y, por tanto, la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho". Con base en esa doctrina, cabe señalar que para que prospere la acción de desahucio por precario deben concurrir la posesión real de la finca por el demandante a título de dueño o cualquier otro derecho real que le permita su disfrute, la posesión material carente de título y sin pago de merced por el demandado, y el transcurso del plazo de un mes desde que fue requerido el ocupante para el desalojo de la finca, antes de interponer la pertinente demanda de desahucio. El Tribunal Supremo ha recordado igualmente que, en cuanto a la acción fundada en el artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1, es reiterada doctrina jurisprudencial la de que el juicio de desahucio sólo puede utilizarse cuando entre las partes no existen más vínculos jurídicos que los derivados del contrato de arrendamiento o de la situación de precario, pero cuando existen otros o son de tal naturaleza o tan especiales o tan complejas las relaciones que ligan a las partes que no es racionalmente posible apreciar su finalidad y transcendencia en el juicio de desahucio, dado su carácter sumario, no procede la utilización del mismo, porque entonces se convertiría este procedimiento sumario en un medio de obtener con cierta violencia la resolución de un contrato sin las garantías de defensa e información que ofrecen los juicios declarativos (por todas, sentencia de 14 de abril de 1992 EDJ 1992/3701, que cita otras precedentes, como las de 18 diciembre 1953 y 17 marzo 1969 EDJ 1969/42). En cuanto a la cuestión compleja, "al juzgador incumbe discernir entre las alegaciones inconsistentes, a todas luces infundadas o que no tienen conexión con la materia de debate, las cuales pueden ser rechazadas de plano en el juicio de desahucio; y aquéllas otras que fundándose en un título legítimo y suficiente, para hacer por lo menos dudosa la actuación del demandante, no aparezcan como un medio artificiosamente ideado para prolongar ocupaciones abusivas y, planteen realmente, cuestiones que requieran para ser resueltas la amplia discusión que el juicio de desahucio no permite", o al menos "que el título esgrimido por el demandado tenga apariencia de válido y le otorgue prima facie derecho a la posesión" (STS de 26 de junio de 1.964 y 27 de octubre de 1.967).

TERCERO.- Sentada la anterior doctrina legal, preciso resulta ahora fijar los hechos que, tanto por admisión de las partes como por la prueba practicada, aparecen acreditados en autos, a saber:

a) El demandado D. Pedro, nacido el 22 de agosto de 1947, de estado soltero y con una minusvalía reconocida del 65% de etiología idiopática por la que percibe 14 pagas al año de 37.960 pesetas, venía conviviendo con sus padres en el domicilio sito en la Carretera V. de la villa de Puigpunyent, hasta que, tras el fallecimiento de su madre, en el año 1992 su padre, que desde el año 1990 se había mudado al domicilio de su otro hijo D. Antonio y de la demandante, procedió a la venta de la indicada finca y a la compra de una vivienda, sita en la calle B núm...., 8^o-A, de esta ciudad de Palma, para que constituyera su nuevo domicilio y al que se trasladó en el mes de abril del citado año con el consentimiento de su padre.

b) El 15 de julio de 1999 D. Antonio F., padre del demandado y contando con casi 87 años de edad, otorgó ante el notario de esta ciudad D. Alvaro, escritura pública de cesión del pleno dominio de la antedicha vivienda, en pago de servicios y cuidados, a favor de su nuera D^a Elisa, falleciendo el cedente el 8 de enero de 2000.

c) Que en el momento de otorgarse la antedicha escritura la cesionaria tenía conocimiento que la vivienda estaba ocupada por su cuñado minusválido y que había sido adquirida por el cedente para constituir el hogar de su hijo D. Pedro.

Pues bien, haciendo aplicación de las consideraciones expuestas en el anterior fundamento al supuesto que se analiza y en justa relación con los hechos probados, se observa que en el presente litigio se ha constatado que la actora es titular dominical de vivienda descrita en la demanda, que el demandado la está ocupando, que lo hace sin abonar renta ni merced alguna como contraprestación por

ese uso y disfrute, y que se practicó en su día el requerimiento legalmente exigido. Sin embargo, al examinar si el demandado cuenta o no con un título que ampare su posesión, se ha de tener presente que también se ha verificado en el curso del proceso que la vivienda en cuestión fue adquirida por el padre del demandado, tras la venta de la casa familiar de Puigpunyent, a fin de su hijo minusválido tuviera un hogar y cuando el mismo convivía con su otro hijo y nuera, hechos conocidos por ésta al devenir propietaria de la vivienda mediante cesión en pago de servicios y, cuidados en el mes de julio de 1999 y al ejercitar la demanda de desahucio por precario tres meses después, olvidando que el carácter excepcional y sumario de esta clase de procedimiento y la remisión a un juicio ordinario del enjuiciamiento de otras situaciones más complejas fue confirmado por el Tribunal Constitucional -T.C. 2ª S. 163/1996 de 28 de Octubre EDJ 1996/6723 - como adecuado al principio de tutela judicial efectiva, señalando que:

"El juicio sumario de desahucio en precario, sólo procede cuando no existen entre las partes otros vínculos que los derivados de la ocupación en precario, sin relación con otro título y sin que pueda ampliarse el enjuiciamiento de otras situaciones, incluso familiares entre las partes".

Y en el mismo sentido es doctrina jurisprudencial consolidada -S.S. T.S. de 14 Abril 1992 EDJ 1992/3701 y 10 Mayo 1993 EDJ 1993/4369 - la de negar la procedencia de esta acción cuando la ocupación viene condicionada por una relación familiar, de parentesco, por circunstancias especiales de convivencia u otros vínculos semejantes, en las que concurren derechos u obligaciones de carácter subjetivo no patrimonial que hacen, cuando menos, dudosa la situación del demandado, la cual no puede ser calificada de precario ni considerada en un juicio de tal naturaleza sino en el correspondiente declarativo; y en justa aplicación de la anterior doctrina al caso procede estimar el recurso y desestimar la demanda ante la complejidad de las relaciones existentes entre las partes y ser más que dudosa la ocupación en precario de la vivienda por parte del demandado.

CUARTO.- Que con respecto a las costas y de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.582 de la L.E.C. EDL 1881/1 procede imponer las costas de la primera instancia a la parte actora al rechazarse totalmente sus pretensiones, sin que, con respecto a las de esta alzada, proceda hacer especial pronunciamiento en virtud de lo establecido en el artículo 736 del mismo texto legal EDL 1881/1 , al no ser confirmatoria esta sentencia de la de primera instancia.

FALLO

1) ESTIMANDO el RECURSO DE APELACION interpuesto por D. Pedro, contra la sentencia de fecha 13 de julio de 2000, dictada por la Ilma. Sra. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Palma, en los autos Juicio desahucio por precario, de los que trae causa el presente Rollo, DEBEMOS REVOCARLA y la REVOCAMOS en todos sus extremos, y en su lugar.

2) DESESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el Procurador Dª Marta Font Jaume, en el nombre y representación de Dª Elisa, contra D. Pedro, DEBEMOS ABSOLVER Y ABSOLVEMOS a este último de todos sus pedimentos no dando lugar al desahucio interesado, con imposición de las costas de la primera instancia a la parte actora.

No se hace especial pronunciamiento sobre costas en esta alzada.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se llevar certificación al Rollo de la Sala, definitivamente Juzgando, la pronunciamos, mandamos y firmamos. José Miguel Bort Ruiz.- Guillermo Rosselló Llaneras.- Catalina María Moragues Vidal.