



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

EL DESAHUCIO POR PRECARIO. ¿Es posible el desahucio por precario entre familiares?. Nuestra Constitución recoge en su artículo 47 CE el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, la Constitución Española reconoce en su artículo 33 el derecho a la propiedad privada y a la herencia, mientras que el artículo 348 Código Civil define la propiedad como el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes”.

Sin embargo, estos derechos básicos pueden entrar en quiebra cuando dos o más personas entran en pugna por su consecución, ya sea a raíz de un proceso hereditario o en un proceso de divorcio. Si hablamos de bienes inmuebles, la situación puede derivar en un disfrute de la cosa ilícito, cuya consecuencia más inmediata es el conocido como desahucio por precario.

Precario

La del precario carece de una definición legalmente establecida, habiendo sido perfilada por la jurisprudencia, en relación con el artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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.

Como sostiene la Doctrina Jurisprudencial en numerosas resoluciones, entre ellas, STS Sala 1.ª, de 27 de febrero de 2001, el concepto de precarista a que aludía el artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 no se refiere a la graciosa concesión a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello. De esta forma, el concepto del precario ha sido extendido 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 abusivos.

Precario y familia

La figura del precario no se limita únicamente a relaciones entre desconocidos. El supuesto de hecho donde un hijo u otro familiar ocupa un inmueble es muy



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

habitual. Esta situación queda reflejada en la reciente sentencia 456/2018 de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (cuyo texto puede leerse aquí), que desestima el recurso interpuesto por un hijo que vivía en casa de su madre sin hacer frente a ningún tipo de gasto.

En el fallo, la Audiencia ratificó la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Cristóbal de la Laguna, que estimó la demanda interpuesta por la madre al declarar el desahucio por precario que obliga al hijo a dejar libre la vivienda.

Se acredita en este caso que el demandado ocupa la vivienda por concesión graciosa de la madre, la demandante, sin pagar renta ni merced, situación que correctamente puede ser considerada como precario. El recurrente reconoce no ser propietario ni pagar alquiler, así como otros gastos como agua o luz, habiendo vivido en el inmueble más de seis años. La madre aduce que su hijo, al que de manera solidaria cedió el piso para unos días ahora lo ocupa, impidiéndola alquilarlo.

La sentencia de primera instancia ya resolvió de manera impecable el asunto relativo a la legitimación activa de la demandante, en cuanto el artículo 250 de la LEC considera parte legítima para promover un desahucio por precario a los dueños, usufructuarios o cualquier persona con derecho a poseer el bien. En esencia, basta la justificación del derecho a poseer el inmueble, que en el caso de la madre se traduce en el hecho de la madre de ser heredera legítima de los primeros dueños.

Cuando la cesión de uso deja de cumplir su función

Respecto a la cesión de uso de inmueble entre familiares, la doctrina del Tribunal Supremo, en su STS 25-2-2010 número 45/2010 (consulta aquí el texto íntegro), rec. 2541/2005 establece que “a pesar de la existencia inicial de comodato como título que legitima la ocupación gratuita de un inmueble, en la medida en la existe un uso autorizado para un fin concreto, en consideración el carácter temporal y la duración limitada del comodato como características esenciales de dicha institución, cuando dicha ocupación se perpetúa o el cumplimiento del fin queda al arbitrio de la voluntad unilateral del ocupante,

2

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío Toyo S
ABOGADOS

debe entenderse concluido el comodato transformándose el título de ocupación en precario.

Pugna entre herederos y viuda usufructuaria

Otro supuesto de hecho que puede plantearse es la pugna entre los hijos herederos y la vida usufructuaria de una vivienda. En este supuesto, la doctrina del Supremo, con casos como la STS 839/2013 de 20 de enero de 2014, rec. 495/2011 (sentencia completa en el siguiente enlace) se inclina por favorecer el derecho del usufructuario.

En este supuesto, donde el Alto Tribunal fija doctrina jurisprudencial, se da la concurrencia de dos derechos enfrentados, el del heredero legítimo que ocupa la vivienda fruto de la sociedad de gananciales de sus padres y el de la viuda, instituida legataria del usufructo universal de la herencia. El Tribunal Supremo fija doctrina jurisprudencial en orden a la plena legitimación y atribución de facultades del legatario de usufructo universal de la herencia, con independencia de su posible concurrencia con otros derechos hereditarios que resulten sujetos a la situación de indivisión de la comunidad hereditaria.

Divorcio y adjudicación del inmueble a la esposa

Otra de las situaciones comúnmente repetidas es la adjudicación del inmueble a una de las partes tras el proceso de divorcio. En esta ocasión, se plantea el supuesto de los propietarios del inmueble que cedieron gratuitamente a su hijo o hija para que la utilice como hogar conyugal.

Un caso que plantea este contexto es la STS 910/2008 de 2 de octubre de 2008, rec. 1745/2003 (sentencia aquí). Tras el proceso de separación, el piso fue atribuido a la esposa, siendo calificada la situación como precario al afirmar el Supremo que "a situación de quien ocupa una vivienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por su titular para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio conyugal o familiar es la propia de un precarista, una vez rota la convivencia, con independencia de que le hubiera sido atribuido el derecho de uso y disfrute de la vivienda, como vivienda familiar, por resolución judicial" (STS 910/2008 de 2 de octubre de 2008, rec. 1745/2003).

3

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.



Alfredo García López
Ana Conde de Cossío ToyoS

ABOGADOS

Eduardo Romero.

4

De conformidad con el Reglamento (UE) 2016/679, del Parlamento Europeo y del Consejo en materia de Protección de Datos de Carácter Personal, se informa que los datos proporcionados se conservarán mientras se mantenga la relación comercial o durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales. Los datos no se cederán a terceros salvo que exista una obligación legal. Usted tiene derecho a obtener confirmación sobre si en ALFREDO GARCIA LOPEZ estamos tratando sus datos personales, por tanto, tiene derecho a acceder a sus datos personales, rectificar los datos inexactos o solicitar su supresión cuando los datos ya no sean necesarios para los fines que fueron recogidos, dirigiéndose a ALFREDO GARCIA LOPEZ, con domicilio en URÍA 13, 4ºD, OVIEDO - 33001 (ASTURIAS), o bien a la siguiente dirección electrónica: DPO@PROTOCOLOSLEGALES.ES, a la atención del Delegado de Protección de Datos.

URÍA 13 4ºD 33003 OVIEDO
984 186 927
698 797 566
www.alfredogarcialopez.es