



Roj: SAP B 13775/2011  
Id Cendoj: 08019370042011100569  
Órgano: Audiencia Provincial  
Sede: Barcelona  
Sección: 4  
Nº de Recurso: 878/2010  
Nº de Resolución: 565/2011  
Procedimiento: Recurso de Apelación  
Ponente: AMPARO RIERA FIOL  
Tipo de Resolución: Sentencia

**AUDIENCIA PROVINCIAL**

**DE BARCELONA**

**SECCIÓN CUARTA**

**ROLLO Nº 878/2010-J**

Procedencia. JUICIO VERBAL Nº 1855/09 del  
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 2 DE TERRASSA

**SENTENCIA N.º 565/2011**

Ilmos. Sres.

D. VICENTE CONCA PÉREZ

D<sup>a</sup>. AMPARO RIERA FIOL

D<sup>a</sup>. MIREIA RÍOS ENRICH

En la ciudad de Barcelona, a 8 de noviembre de dos mil once.

VISTOS, en grado de apelación, ante la Sección Cuarta de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de Juicio Verbal nº 1855/09, seguidos por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Terrassa, a instancia del AJUNTAMENT DE TERRASSA, representado por la Procurador Doña Carmen Ribas Bayo y asistido por la Letrado Doña Yolanda Lao López, contra Don Jesús Manuel , representado por el Procurador Don José Luis Aguado Baños y asistido por la Letrado Doña Olga Rodríguez Cazorla, Doña Ascension , Doña Eugenia , Don Celso y Don Felix , en situación procesal de rebeldía; los cuales penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por el demandado comparecido contra la Sentencia dictada en los mismos el día 20 de abril de 2010, por la Sra. Juez del expresado Juzgado.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "FALLO: ESTIMO la demanda interpuesta por el Procurador D. Jaume Galçi Castín, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE TERRASSA, y CONDENO a los demandados Ascension , Eugenia , Celso Y Felix , y D. Jesús Manuel al desalojo de la finca conocida como "Hotel Las Fonts", sito en el Camí de Can Falguera esquina Plaça Gran de Terrassa, que deberá dejar libre, vacua y expedita y a disposición de su legítimo propietario, imponiéndole, asimismo, el pago de las costas procesales."

**SEGUNDO.-** Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación el demandado comparecido mediante su escrito motivado, dándose traslado a la contraria; elevándose las actuaciones a esta Audiencia Provincial.

**TERCERO.-** Se señaló para votación y fallo el día 27 de octubre de 2011.

**CUARTO.-** En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrado Doña AMPARO RIERA FIOL.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La Juzgadora de instancia entiende que ha quedado acreditada la propiedad de la entidad actora de la finca litigiosa, perfectamente identificada, sin que, por el contrario, existan indicios de un título válido y eficiente en favor de los demandados que haya de prevalecer sobre el derecho de dominio invocado por aquella, pues el único demandado que compareció en forma alegó solamente el hecho de llevar ocupando dicha finca más de un año, lo cual carece de trascendencia al ejercitarse una acción prevista en el artículo 250.1.2º LEC , y no la acción sumaria de tutela de la posesión del apartado 4º del mismo artículo, así como también la realización de mejoras en la finca, cuya realidad no se ha concretado ni acreditado, y no puede considerarse como el alegado pago de pago de renta. Por todo ello, estima la demanda y condena a los demandados a desalojar la finca litigiosa y al pago de las costas.

En el recurso interpuesto, el demandado Don Jesús Manuel alega falta de motivación de la sentencia dictada, con vulneración de lo dispuesto en el artículo 120.3 de la Constitución Española y del artículo 218.2 LEC , lo cual infringe el derecho a la tutela judicial efectiva del artículo 24.1 de la citada Constitución . Reitera que, al igual de los demás demandados, ha adecuado una vivienda que estaba en ruina haciendo las obras y reparaciones necesarias para que tenga unas condiciones de habitabilidad de las que carecía con anterioridad a la ocupación, lo cual supone una contraprestación que ha de considerarse como pago de renta y conlleva la existencia de un título posesorio. Recuerda que el artículo 47 CE reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y que los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

La parte contraria se opone al anterior recurso y solicita que se mantenga la sentencia impugnada, con imposición al apelante de las costas de esta alzada.

**SEGUNDO.-** Debe señalarse de entrada que la Juez de la primera instancia ya expone con acierto y detalle la doctrina jurisprudencial mayoritaria sobre la naturaleza de la acción de desahucio por precario ejercitada en la demanda, así como los requisitos necesarios para que pueda prosperar, lo cual se da por reproducido para evitar innecesarias repeticiones, sin que sea admisible la alegada falta de motivación de la sentencia, pues se analizan en la misma todos los motivos de oposición esgrimidos por la defensa del demandado comparecido y se da adecuada respuesta a todas y cada una de las cuestiones objeto de debate, careciendo de base alguna este motivo del recurso.

Se destaca únicamente que se trata de una acción para la recuperación de la posesión y que, en cuanto a la parte demandada, procede analizar su situación como poseedor material sin título y sin pagar merced, de forma que, no es suficiente la mera alegación de un derecho para impedir el buen fin del desahucio, sino que en el actual procedimiento pueden y resolverse sobre las cuestiones complejas que se planteen en el mismo. Así, la nueva LEC establece, en su Exposición de Motivos, que "la experiencia de ineficacia, inseguridad jurídica y vicisitudes procesales excesivas aconseja no configurar como sumarios los procesos en que se aduzca, como fundamento de la pretensión de desahucio, una situación de precariedad: parece muy preferible que el proceso se desenvuelva con apertura a plenas alegaciones y prueba y finalice con plena efectividad". Lo cual implica que el nuevo procedimiento de desahucio por precario puede y debe resolver sobre las cuestiones complejas que se planteen en los mismos respecto del derecho a poseer, sin posibilidad de remitir a las partes al declarativo correspondiente a fin de dirimir la existencia del título alegado.

Ahora bien, no puede perderse de vista que la acción de precario va referida a los supuestos en que el demandado carece de título, siendo precisamente el objeto de discusión la existencia de título, no la validez del mismo. Es decir que si la parte demandada esgrime un título y defiende su validez, no puede ésta resolverse en el juicio de precario.

**TERCERO.-** Aplicando lo anterior al supuesto que nos ocupa, no cabe sino mantener el criterio de la Juez de la primera instancia, ya que, consta acreditada documentalmente la cualidad de poseedora civil de la entidad actora, mientras que, por el contrario, no existen en la causa datos que supongan un amparo jurídico de los demandados sobre la finca litigiosa, sin que los argumentos reiterados en el recurso desvirtúen la conclusión expuesta en la sentencia.

Al respecto, debe señalarse que no existía acuerdo entre la propiedad y los demandados a fin de que éstos pudieran ocupar la finca durante un tiempo determinado a cambio de la realización de determinadas obras o trabajos en concepto de contraprestación por el uso.

En este punto conviene recordar que, según se ha declarado con reiteración, no enerva el precario el hecho de que el ocupante u ocupantes hayan venido abonando todos los gastos relativos al inmueble, pues

es doctrina jurisprudencial reiterada la que declara que el hecho de pagar merced o renta, que excluye la condición de precarista, no está constituido por la mera entrega de una cantidad en dinero sino que ha de ser esa entrega por cuenta propia y a título de renta, y aceptada expresa o tácitamente en este concepto, no constituyendo renta los gastos o pagos que fueren realizados por el ocupante para su propia utilidad (agua, luz, calefacción, etc), si no consta que fueron aceptados como contraprestación, como tampoco constituye renta o merced la satisfacción de contribuciones o tributos si no son aceptados con dicho carácter por la propiedad ( SSTS de 6 de abril de 1962 , 30 de noviembre de 1964 , 21 de noviembre de 1967 ), lo que no consta haya ocurrido en el supuesto debatido, o según señaló la STS de 22 de octubre de 1987 , la realización de obras de acondicionamiento, mejora o mantenimiento de la finca, "aun cuando fueran realizadas con consentimiento del propietario si no consta que constituyeron una contraprestación por la cesión del uso o goce de la finca".

Así, la prueba aportada a la causa ha sido correctamente valorada, y, aunque los demandados hubieran realizado trabajos de mejora en la finca litigiosa, y un uso correcto de la misma, tal hecho no supone un título legítimo que les autorice a seguir ocupándola contra la voluntad del propietario, y aunque se considerara la obligación de éste en cuanto al mantenimiento de su propiedad, no puede perderse de vista la utilidad obtenida por los demandados durante el tiempo de la ocupación.

Por lo demás, como ya hemos indicado en anteriores resoluciones, con ocasión de resolver cuestiones similares, los componentes de este tribunal podemos coincidir en más o en menos con las alegaciones de justicia social y los planteamientos de lege ferenda que se hacen por los demandados, pero como tribunal de justicia venimos vinculados a la ley y si el artículo 47 CE reconoce el derecho a una vivienda digna, el 33 establece como derecho el de la propiedad privada. No es este el terreno en el que se va a solucionar el problema planteado por la defensa del demandado comparecido, y, acreditada la propiedad del actor sobre la finca de autos, no cabe sino la estimación de la demanda.

**CUARTO.-** En consecuencia, el recurso no puede prosperar y procede confirmar la sentencia impugnada por sus propios y acertados fundamentos, lo cual conlleva que las costas ocasionadas en esta alzada deben imponerse a la parte apelante, conforme disponen los artículos 398 y 394 LEC .

#### **FALLAMOS:**

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Don Jesús Manuel , contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Terrassa en los autos de Juicio Verbal nº 1855/09 de fecha 20 de abril de 2010, debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha sentencia, con imposición a la parte apelante de las costas de este recurso.

Esta sentencia es susceptible de recurso de casación por interés casacional y extraordinario por infracción procesal, conforme a los artículos 469 , 477.2.3º y siguientes LEC , siempre que se cumplan los requisitos legal y jurisprudencialmente exigidos, a interponer ante este mismo tribunal en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a su notificación.

Notifíquese, y firme que sea esta resolución devuélvanse los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.