



que tenga el mismo objeto social, dicha explotación, lo que resulta un planteamiento manifiestamente erróneo. De este modo, conforme a la regulación contenida en el CC, podría el comodante reclamar la cosa a su voluntad, como efectivamente ha hecho la Comunidad demandante, sin que la demandada haya atendido a este requerimiento.

No cabe duda que se da una situación de precario en la posesión del inmueble por la demanda. Y es que precisamente el art. 1.750 del Código Civil prevé el supuesto de la entrega de una cosa no fungible con cesión gratuita de su uso cuando no se hubiere pactado la duración del contrato, ni el uso a que hubiere de destinarse la cosa prestada y no resulta éste determinado por la costumbre de la tierra, en cuyo caso "puede el comodante reclamarla -la cosa entregada- a su voluntad" (es decir cuando le venga en gana). Y, esta situación jurídica, se conoce precisamente con el nombre de "precario", tratándose de un concepto estricto o restringido, que tiene su origen en la que, en Derecho romano, se denominaba precario (de "preces", ruego, imprecación) para referirse al contrato por el que una persona concedía a otra el uso gratuito de una cosa con la facultad de revocársela a su arbitrio.

Se insiste por la demandada en el hecho que la propietaria ha consentido por varios años el uso gratuito del inmueble, pero ello, lejos de impedir que estemos ante una situación de precario, lo que corrobora precisamente es la concurrencia de uno de los requisitos del precario en sentido estricto (cesión del uso).

Debe sin duda estimarse la acción de desahucio por precario, que se regula en el art. 1750 CC de la siguiente manera: "si no se pactó la duración del comodato ni el uso a que había de destinarse la cosa prestada, y éste no resulta determinado por la costumbre de la tierra, puede el comodante reclamarla a su voluntad. En caso de duda, incumbe la prueba al comodatario"

La demandante es propietaria de las zonas comunes ocupadas por la demandada. La mercantil demandada reconoce no abonar renta alguna, y tras afirmar que la relación jurídica existente es la de un comodato, no aporta fundamento jurídico ni acredita el hecho por el que considera que puede retener el uso de la cosa en contra de la voluntad del dueño. Tampoco se prueba la duración temporal, que según la parte demandada le habría dejado la demandante en el uso del inmueble, y olvida que si no se pactó duración, dicha situación puede extinguirse en cualquier momento al tratarse de una situación de precario. Es evidente que nos encontramos ante un precario, ante una ocupación por la mera tolerancia de los propietarios del inmueble, pudiendo el propietario poner fin a esa mera tolerancia, lo que necesariamente conlleva la estimación íntegra de la demanda.

Se debe de tener en consideración, en relación con las figuras jurídicas del precario y comodato la STS de 28 de febrero de 2013 declara "se define el precario como "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".

El precario exige como requisitos para su prosperabilidad primero, que el actor tenga la posesión mediata de la finca como propietario, usufructuario o cualquier otro título que le dé derecho a disfrutarla y sus causahabientes, lo cual determina la legitimación activa y, segundo, que la persona contra la que se dirija la acción y la demanda disfrute o tenga la posesión



que tenga el mismo objeto social, dicha explotación, lo que resulta un planteamiento manifiestamente erróneo. De este modo, conforme a la regulación contenida en el CC, podría el comodante reclamar la cosa a su voluntad, como efectivamente ha hecho la Comunidad demandante, sin que la demandada haya atendido a este requerimiento.

DIEET

No cabe duda que se da una situación de precario en la posesión del inmueble por la demanda. Y es que precisamente el art. 1.750 del Código Civil prevé el supuesto de la entrega de una cosa no fungible con cesión gratuita de su uso cuando no se hubiere pactado la duración del contrato, ni el uso a que hubiere de destinarse la cosa prestada y no resulta éste determinado por la costumbre de la tierra, en cuyo caso "puede el comodante reclamarla -la cosa entregada- a su voluntad" (es decir cuando le venga en gana). Y, esta situación jurídica, se conoce precisamente con el nombre de "precario", tratándose de un concepto estricto o restringido, que tiene su origen en la que, en Derecho romano, se denominaba precario (de "preces", ruego, imprecación) para referirse al contrato por el que una persona concedía a otra el uso gratuito de una cosa con la facultad de revocársela a su arbitrio. Se insiste por la demandada en el hecho que la propietaria ha consentido por varios años el uso gratuito del inmueble, pero ello, lejos de impedir que estemos ante una situación de precario, lo que corrobora precisamente es la concurrencia de uno de los requisitos del precario en sentido estricto (cesión del uso). Debe sin duda estimarse la acción de desahucio por precario, que se regula en el art. 1750 CC de la siguiente manera: "si no se pactó la duración del comodato ni el uso a que había de destinarse la cosa prestada, y éste no resulta determinado por la costumbre de la tierra, puede el comodante reclamarla a su voluntad. En caso de duda, incumbe la prueba al comodatario"

La demandante es propietaria de las zonas comunes ocupadas por la demandada. La

mercantil demandada reconoce no abonar renta alguna, y tras afirmar que la relación jurídica existente es la de un comodato, no aporta fundamento jurídico ni acredita el hecho por el que considera que puede retener el uso de la cosa en

contra de la voluntad del dueño. Tampoco se prueba la duración temporal, que según la parte demandada le habría dejado la demandante en el uso del inmueble, y olvida que si no se pactó duración, dicha situación puede extinguirse en cualquier momento al tratarse de una situación de precario. Es evidente que nos encontramos ante un precario, ante una ocupación por la mera tolerancia de los propietarios del inmueble, pudiendo el propietario poner fin a esa mera tolerancia, lo que necesariamente conlleva la estimación íntegra de la demanda.

Se debe de tener en consideración, en relación con las figuras jurídicas del precario y comodato la STS de 28 de febrero de 2013 declara "se define el precario como "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". El precario exige como requisitos para su prosperabilidad primero, que el actor tenga la posesión mediata de la finca como propietario, usufructuario o cualquier otro título que le dé derecho a disfrutarla y sus causahabientes, lo cual determina la legitimación activa y, segundo, que la persona contra la que se dirija la acción y la demanda disfrute o tenga la posesión

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por: |- Magistrado-Juez

01/03/2018 - 14:20:30 Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que IOS datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier com procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administracion de Justicia

le nago sa nesie

3

3