



inmediata de la finca sin título para ello, lo cual determina la legitimación pasiva, y solo si el demandado acredita la existencia real de un título a su favor para amparar la posesión de la finca, perderá el carácter de precarista y se convertirá en un poseedor con título que lógicamente conlleva el perecimiento y desestimación de la acción de desahucio por precario.

La cuestión controvertida debe resolverse, ante todo, mediante la comprobación de si ha existido o no un contrato entre las partes, y particularmente, un contrato de comodato, caracterizado por la cesión gratuita de la cosa por un tiempo determinado o para un uso concreto y determinado. Si existe, han de aplicarse las normas reguladoras de la figura negocial; de lo contrario, se ha de considerar que la situación jurídica es la propia de un precario, estando legitimado el propietario o titular de la cosa cedida para reclamar su posesión.

No se ha acreditado en absoluto por la demandada la existencia de un contrato de comodato, ni si quiera ha alegado su existencia o el hecho que se llegase a pactar de modo verbal, y que se hiciese precisamente para la explotación turística del inmueble. Como señala la STS de 30 de junio de 2009: "el comodato exige que, aparte del uso genérico de vivienda propio de la cosa, se haya pactado un uso concreto y determinado", lo que aquí, una vez más, no concurre.

Sentado lo anterior, procede estimar la demanda, pues resulta indubitado que la demandada ocupa el inmueble sin título alguno que legitime la posesión frente a los titulares del mismo, es decir en precario, ya que el uso y disfrute de la demandada es por mera liberalidad de la comunidad actora. No se ha acreditado por la demandada que la posesión de los elementos comunes de la Comunidad demandante objeto de la acción ejercitada, la ostente en virtud de comodato, pues no consta que la ocupación hubiera sido pactada para un determinado tiempo y para un uso concreto, de modo que aun considerando que se trate de un comodato -lo que se niega tajantemente- podría el comodante reclamar la cosa a su voluntad, como ha procedido a efectuar la comunidad propietaria.

Resulta ilustrativa, por resolver un supuesto idéntico al que aquí nos ocupa, la reciente SAP de Madrid, Civil sección 25 del 12 de diciembre de 2017: "(...) SÉPTIMO.- Por otra parte, la propia representación procesal del demandado, Sr. ██████████, admite y reconoce la posesión material ostentada por él mismo sobre el inmueble litigioso, sin pagar canon, merced o contraprestación alguna.

De este modo, el objeto de debate en el proceso viene a quedar circunscrito a la determinación de la existencia de título bastante y suficiente para justificar y amparar la posesión del demandado sobre el inmueble litigioso frente al título dominical ostentado por la actora.

En este sentido, el demandado invoca como títulos para amparar su posesión: la adquisición, por usucapión, del dominio sobre el inmueble o la existencia de un comodato verbal, por tiempo indefinido, a favor del mismo. Y ello, con base, sustancialmente, en los presupuestos fácticos siguientes, explicitados en el escrito de contestación a la demanda:

1.- La ocupación de la vivienda por el padre del demandado, don ██████████, junto con su familia, desde el 2 de agosto de 1972, por cesión de su uso por parte de la entidad actora, en su condición de trabajador de la misma.



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

|

inmediata de la finca sin título para ello, lo cual determina la legitimación pasiva, y solo si el demandado acredita la existencia real de un título a su favor para amparar la posesión de la finca, perderá el carácter de precarista y se convertirá en un poseedor con título que lógicamente conlleva el perecimiento y desestimación de la acción de desahucio por precario. La cuestión controvertida debe resolverse, ante todo, mediante la comprobación de si ha existido o no un contrato entre las partes, y particularmente, un contrato de comodato, caracterizado por la cesión gratuita de la cosa por un tiempo determinado o para un uso concreto y determinado. Si existe, han de aplicarse las normas reguladoras de la figura negocial; de lo contrario, se ha de considerar que la situación jurídica es la propia de un precario, estando legitimado el propietario o titular de la cosa cedida para reclamar su posesión.

No se ha acreditado en absoluto por la demandada la existencia de un contrato de comodato, ni si quiera ha alegado su existencia o el hecho que se llegase a pactar de modo verbal, y que se hiciese precisamente para la explotación turística del inmueble. Como señala la STS de 30 de junio de 2009: “el comodato exige que, aparte del uso genérico de vivienda propio de la cosa, se haya pactado un uso concreto y determinado”, lo que aquí, una vez más, no concurre.

Sentado lo anterior, procede estimar la demanda, pues resulta indubitado que la demandada ocupa el inmueble sin título alguno que legitime la posesión frente a los titulares del mismo, es decir en precario, ya que el uso y disfrute de la demandada es por mera liberalidad de la comunidad actora. No se ha acreditado por la demandada que la posesión de los elementos comunes de la Comunidad demandante objeto de la acción ejercitada, la ostente en virtud de comodato, pues no consta que la ocupación hubiera sido pactada para un determinado tiempo y para un uso concreto, de modo que aun considerando que se trate de un comodato -lo que se niega tajantemente- podría el comodante reclamar la

cosa a su voluntad, como ha procedido a efectuar la comunidad propietaria.

Resulta ilustrativa, por resolver un supuesto idéntico al que aquí nos ocupa, la reciente SAP de

Madrid, Civil sección 25 del 12 de diciembre de 2017: “(...) SÉPTIMO.- Por otra parte, la propia representación procesal del demandado, Sr. | I admite y reconoce la posesión material ostentada por él mismo sobre el inmueble litigioso, sin pagar canon, merced o contraprestación alguna. De este modo, el objeto de debate en el proceso viene a quedar circunscrito a la determinación de la existencia de título bastante y suficiente para justificar y amparar la posesión del demandado sobre el inmueble litigioso frente al título dominical ostentado por la actora.

En este sentido, el demandado invoca como títulos para amparar su posesión: la adquisición, por usucapión, del dominio sobre el inmueble o la existencia de un comodato verbal, por tiempo indefinido, a favor del mismo. Y ello, con base, sustancialmente, en los presupuestos fácticos siguientes, explicitados en el escrito de contestación a la demanda:

1.- La ocupación de la vivienda por el padre del demandado, don 1, junto con su familia, desde el 2 de agosto de 1972, por cesión de su uso por parte de la entidad actora, en su condición de trabajador de la misma.

## **IIHREAKS**

MC,

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 los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier mouro procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administracion de Justicia:

|

4