

**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DE MADRID**

**DON FERNANDO ANAYA GARCÍA**, Procurador de los Tribunales y de **DOÑA E...**, mayor de edad, con domicilio en la Residencia \_\_\_\_\_, con D.N.I. \_\_\_\_\_, representación que acredito con la copia del poder general para pleitos que se adjunta como **Documento nº1**, asistida por el Letrado de Madrid, Don José Valero Alarcón, Colegiado 59.794 del I.C.A.M., con despacho profesional en Madrid, Calle Embajadores 206, Duplicado 1º B y Telf. 91 530 96 98, ante el Juzgado comparezco y, como más procedente en Derecho sea, **DIGO**:

Que en la antedicha representación, por medio del presente escrito formulo **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL INSTANDO ACCIÓN DE DESAHUCIO POR PRECARIO**, frente a **DON A...**, mayor de edad, con domicilio en Madrid, Calle \_\_\_\_\_, articulando la presente petición en los siguientes

**HECHOS**

**PRIMERO.** - Que Doña E... San Juan García es propietaria de la vivienda sita en Madrid, en la Calle \_\_\_\_\_.

Es acreditado este hecho con copia de la Escritura de Aceptación de Oferta de Compraventa otorgada el día 25 de febrero de 2005, ante el Notario de Madrid, Don Francisco José \_\_\_\_\_, bajo el número 612 de su protocolo, que se une al **Documento nº 2**, cuyos archivos designamos a efectos probatorios.

**SEGUNDO.-** Que el ahora demandado es sobrino de mi representada.

A mediados del año 2006, Don A..., aprovechando que Doña E... se encontraba pasando el verano en la sierra, concretamente en la localidad de Cercedilla, pidió a su tía que le permitiera alojarse en la vivienda que tenía sita en la Calle \_\_\_\_\_, lo que haría por un par de meses comprometiéndose a correr con todos los gastos que implicaba la casa.

Mi cliente accedió atendiendo tanto a la relación familiar que les unía; a la carencia del sobrino de otro domicilio en el que residir al haberse divorciado y al hecho de ser una estancia corta.

Pasado el verano, Don A... no accedió a desalojar el inmueble tal y como se comprometió verbalmente, manteniendo la ocupación hasta el día de hoy, tiempo en que Doña E... ha vivido.

**TERCERO.-** Mi representada ha tolerado hasta la fecha tal situación.

Doña E..., reside en la actualidad, en una residencia cuyo coste mensual asciende a la suma de 1.797 euros, percibiendo una pensión de viudedad de 627,18 euros, lo que está provocando que tenga que estar destinando a sufragar los gastos precisos para su atención y alojamiento sus pocos ahorros, temiendo que llegue el momento de no poder seguir haciéndolo. Aportamos como **Documentos números 3 y 4**, factura de la residencia y justificante de la pensión percibida por Doña E....

Cuenta en la actualidad Doña Emilia con 91 años, conforme se desprende de la copia de su D.N.I. que se une como **Documento nº 5**.

Tuvo que pasar a vivir en la indicada residencia al no haberle prestado la atención necesaria sus familiares, entre los que se encuentra el ahora demandado; creyendo inclusive que por ello hay abiertas diligencias penales por un presunto delito de abandono, iniciado a petición de la Fiscalía.

**CUARTO.** – Que, atendida la situación expuesta, con la mediación del letrado que suscribe la presente demanda, le fue trasladada a Don A... Rubio, quien sin duda ya la conocía, ofreciéndole suscribir un arrendamiento, la venta del inmueble por un precio razonable o que en su defecto se hiciera entrega del mismo. Se acredita la comunicación indicada con Certificación de texto del Burofax remitido el pasado día 23 de octubre y justificante de su recepción tres días después, que adjuntamos como **Documentos números 6 y 7.**

Se obtuvo una respuesta telefónica por parte de una Letrada declinando cualquier posibilidad de acuerdo y advirtiéndole que se tuviese cuidado con disponer del dinero que en la cuenta bancaria tuviese su tía.

**QUINTO.** - Que el valor mínimo de referencia a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales considerado por la Comunidad de Madrid es de 64.004,60 euros, extremo que acreditamos con **Documento nº 8**, tomando el mismo para cuantificar la presente demanda.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I. Competencia territorial.** A tenor de lo dispuesto en el apartado 7º del artículo 52 de la LEC, debe conocer de la presente demanda el Juzgado de Primera Instancia de Madrid que por reparto corresponda, al radicar la finca, cuya posesión se pretende recuperar, en este partido judicial.

**II. Capacidad procesal.** Son capaces ambas partes, de conformidad con lo prevenido en los artículos 6.1.1º y 7.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**III. Postulación y defensa:** Comparece esta parte representada por procurador y asistida por letrado, ambos en ejercicio, representación que queda documentada con el poder general aportado al Documento nº 1, dando cumplimiento a lo requerido en los artículos 23 y 31 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**IV. Legitimación:** Tiene la activa mi mandante, de conformidad a lo establecido en el artículo 10 de la citada Ley Procesal, por ser la propietaria de la vivienda cedida en precario y cuya recuperación pretende.

Ostentando el demandado la pasiva en su condición de ocupante de la misma, que se mantiene en su uso en contra de la voluntad de su propietaria.

**V. Procedimiento:** Corresponde tramitar este pleito por los cauces del Juicio Verbal, regulado en los artículo 437 a 447 de la L.E.C., a tenor de lo dispuesto en el artículo 250.1.2º de la L.E.C, que indica que se sustanciarán por este procedimiento las demandas *que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, cedida en precario, por el dueño, usufructuario o cualquier persona con derecho a poseer dicha finca.*

Quedan cumplidos por esta parte los requisitos expresados en el artículo 437 de la L.E.C., que en lo que aquí interesa dispone:

*“1. El juicio verbal principiará por demanda, con el contenido y forma propios del juicio ordinario, siendo también de aplicación lo dispuesto para dicho juicio en materia de preclusión de alegaciones y litispendencia.”*

Tras la admisión de la presente demanda se deberá dar traslado para contestación escrito por la demandada, tal y como ahora exige el artículo 438, cuyo primer párrafo indica:

*“1. El secretario judicial, examinada la demanda, la admitirá por decreto o dará cuenta de ella al tribunal en los supuestos del artículo 404 para que resuelva lo que*

*proceda. Admitida la demanda, dará traslado de ella al demandado para que la conteste por escrito en el plazo de diez días conforme a lo dispuesto para el juicio ordinario. Si el demandado no compareciere en el plazo otorgado será declarado en rebeldía conforme al artículo 496.”*

Únicamente será precisa la celebración de vista en caso de formularse la oportuna petición conforme indica el precitado artículo 438 en su apartado 4:

*“4. El demandado, en su escrito de contestación, deberá pronunciarse, necesariamente, sobre la pertinencia de la celebración de la vista. Igualmente, el demandante deberá pronunciarse sobre ello, en el plazo de tres días desde el traslado del escrito de contestación. Si ninguna de las partes la solicitase y el tribunal no considerase procedente su celebración, dictará sentencia sin más trámites.*

*En todo caso, bastará con que una de las partes lo solicite para que el secretario judicial señale día y hora para su celebración, dentro de los cinco días siguientes. No obstante, en cualquier momento posterior, previo a la celebración de la vista, cualquiera de las partes podrá apartarse de su solicitud por considerar que la discrepancia afecta a cuestión o cuestiones meramente jurídicas. En este caso se dará traslado a la otra parte por el plazo de tres días y, transcurridos los cuales, si no se hubieren formulado alegaciones o manifestado oposición, quedarán los autos conclusos para dictar sentencia si el tribunal así lo considera.”*

La citación a la vista se acomodará a las prevenciones y advertencias dispuestas en el Artículo 440 de la L.E.C.; que se deberá desarrollar conforme a las previsiones del Artículo 443 de la L.E.C.

**VI. La cuantía de esta demanda** se fija, de acuerdo con lo dispuesto en la regla 2ª del artículo 251 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la suma de **64.004,60 euros**, siendo el valor del inmueble otorgado por la Comunidad de Madrid.

**VII. Fondo del asunto.** - Se ejercita con la presente demanda acción de desahucio por precario tendente a la recuperación de la posesión efectiva de la vivienda propiedad de mi mandante y que ha quedado descrita en el relato fáctico de la presente demanda.

Si bien el precario no dispone de una definición legalmente establecida, los distintos pronunciamientos de nuestros tribunales han ido fijando los parámetros básicos de esta figura, considerando la jurisprudencia que se trata de 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 a cambio medie renta o pago de cualquier otra contraprestación, ni más fundamento que la mera tolerancia o liberalidad del dueño, de cuya exclusiva voluntad dependerá el poner fin a dicha situación, para lo que es preciso, a falta de entrega voluntaria, interponer demanda acreditando el título que sustenta su pretensión, correspondiendo al ocupante demostrar que la posesión del inmueble se sustenta en justo título que ampare su permanencia en el uso y disfrute del inmueble.

A tenor de la doctrina jurisprudencial elaborada en torno al precario, debe ser entendido, 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».*

Es por tanto esencia del precario, el uso o disfrute de la cosa ajena, sin pagar renta o merced alguna, ni otra razón o título que legitime la posesión que la mera condescendencia o liberalidad del poseedor real (SSTS, 2/6 y 17/11/1961 y 6/4/1962), confundándose el precario con la mera posesión tolerada (Sentencia 2/6/1982), pues no se refiere exclusivamente a la graciosa concesión al detentador y a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente, en el sentido que a la institución del precario le atribuyó el Digesto, sino que se extiende a cuantos sin pagar merced, utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el cualificado que ostente el actor (Sentencia 31/1/1995 (EDJ 1995/75), recogiendo las de 13/2/1958 y 30/10/1986 (EDJ 1986/6860).

Puede ser promovido el juicio de desahucio por precario por los que tengan la posesión real de la finca a título de dueños, de usufructuarios o de cualquier otro que les dé derecho a disfrutarla y sus causahabientes, contra cualquier persona que disfrute o tenga en precario la finca sin pagar merced, sin ser ni siquiera ya preciso sea cursado requerimiento previo al haber sido derogado el artículo 1565, 3º, de la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881.

**IX. Costas:** Serán impuestas a la parte demandada, conforme al art. 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por todo ello,

**SUPLICO AL JUZGADO**, que teniendo por presentado este escrito de demanda junto con los documentos adjuntos y sus copias, se sirva admitirla, y se me tenga por parte en la representación indicada, y por interpuesta **DEMANDA DE JUICIO DECLARATIVO VERBAL DE DESAHUCIO POR PRECARIO** contra **DON A...**, se acuerde su traslado al demandado para si a su derecho conviniera formule contestación en el plazo de 10 días y, siguiendo el proceso por el cauce legalmente dispuesto, sea dictada Sentencia con los siguientes pronunciamientos:

**Primero:** Declare que la parte demandada ocupa la vivienda sita en la Calle \_\_\_\_\_, sin título alguno y por tanto en situación de precario.

**Segundo:** Declare haber lugar al desahucio por precario del inmueble sito en Madrid, en la Calle \_\_\_\_\_.

**Tercero:** Condene al demandado a dejar libre, vacua y expedita la mencionada casa a disposición de la parte actora, bajo apercibimiento de su lanzamiento y de cuantas personas por él autorizados ocuparan la vivienda, si no lo hubiere efectuado la entrega a la fecha que para dicha diligencia fuere fijada.

**Cuarta:** Sean impuestas las costas del presente procedimiento a la parte demandada.

**SEGUNDO OTROSÍ DIGO** que, al amparo del art. 231 LEC esta parte manifiesta su voluntad de corregir cualquier defecto de carácter procesal en que pudiera haber incurrido.

**SUPLICO AL JUZGADO.** Tenga por hecha la anterior manifestación.

Es Justicia que para principal y otrosíes se solicita en Madrid a tres de diciembre de dos mil quince.

Fdo. José Valero Alarcón

Abogado, Col. 59.794

Fdo. Fernando Anaya García

Procurador

## Abogado de Desahucios en Madrid

José Valero Alarcón - Telf. 619.41.23.11



Abogado de Desahucios  
en Madrid

Abogado Especialista en Procesos de Desahucio por Impago de Rentas, Precarios y Finalización del Plazo.

24 años de ejercicio profesional.

Abogado Colegiado nº 59.794 del Ilustre Colegio de Abogados de Madrid.

Durante mi ejercicio profesional he asumido

Consultas

Localización

Documentos

Videoconferencia

www.AbogadoDeDesahucios.es