

PREARIO (Formulario)

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

COMENTARIO PREVIO

El concepto más básico que cabe establecer de precario se da en quien ostenta la posesión inmediata de una finca sin ostentar título alguno de carácter posesorio, ocupando tal inmueble por mera generosidad de su titular pues no paga por ella cantidad alguna por ningún concepto. Es un uso gratuito de una cosa con apariencia de título. Ahora bien, la jurisprudencia ha ido delimitando un concepto de precario más limitado en el sentido de que la pretensión se ciña a la simplicidad de lo controvertido huyendo del planteamiento de posibles cuestiones complejas a seguir por el proceso ordinario.

El procedimiento judicial a seguir en el caso de que el precarista se niegue voluntariamente a dejar de ejercer esa posesión, es el ejercicio de la acción de desahucio por precario. Dice la Exposición de Motivos de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) 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, siendo preferible que el proceso se desenvuelva con apertura a plenas alegaciones y prueba y finalice con plena efectividad.

De este modo, al decir el art. 250.1 de la LEC de 2000, que en juicio verbal se decidirán 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 otra persona con derecho a poseer la finca, la nueva ley se aleja de los planteamientos de la de 1881, en la medida en que configura este proceso como un juicio declarativo con todas sus consecuencias procesales, a diferencia de la precedente que lo configuraba como juicio sumario.

El objeto de este proceso no se ve afectado por lo antedicho ya que el mismo ha de entrar a resolver exclusivamente acerca del debate sobre la posesión sin afectar a otros extremos referidos al dominio.

FORMULARIO QUE SE PROPONE**AL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA.....**

Don Procurador de los Tribunales y de Don, con DNI, y con domicilio en calle n.º representación que acredito por medio del poder notarial que se acompaña y que me ha sido otorgado como doc. n.º 1, y con la dirección letrada de la colegiada n.º del Colegio de... comparezco de la forma que más proceda en Derecho, y EXPONGO:

Que por medio de este escrito interpongo demanda de juicio de desahucio por precario contra Don vecino de y con residencia en la calle n.º..... de dicha localidad, con base en los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

Mi poderdante es el propietario del piso sito en la calle 4.º D de esta localidad de acuerdo con la escritura que se adjunta como doc. n.º 2 de esta interpelación, extremo que acredito con la certificación registral de dominio actualizada que se adjunta como doc. n.º 3.

Segundo.

Que por razón de la amistad que le unía con el demandado, y a raíz de que el mismo empezó a residir en esta capital como consecuencia de un nuevo destino profesional, y en tanto el demandado encontraba un piso de su agrado y posibilidades, le permitió instalarse en el susodicho piso.

Tercero.

Que desde entonces ha transcurrido ya algo más de un año y sin que los diferentes intentos que mi mandante ha realizado para que el demandado abandone la finca, hayan dado resultado alguno, adjuntándose como doc. n.º 4 el requerimiento notarial reciente que ha verificado sin consecuencia alguna, pues ha transcurrido el tiempo del requerimiento sin abandono de la finca.

Cuarto.

Que el valor de la vivienda es de 200.000 euros de acuerdo con la valoración oficial otorgada por la oficina pública autonómica correspondiente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

A) Fundamentos procesales

Primero.

El Juzgado al que se dirige esta demanda es el competente de acuerdo con los arts. 45 y 61 de la LEC y territorialmente de acuerdo con el art. 52.1.1 de la LEC.

Segundo.

El procedimiento a seguir será el juicio verbal regulado en los arts. 437 y ss. de la LEC por mandato del art. 250.1.2.º de la LEC.

Tercero.

La cuantía de este procedimiento de acuerdo con el art. 251 regla 2.ª de la LEC será de 200.000 euros al ser este el valor de mercado de la vivienda.

Cuarto.

Está legitimado activamente mi poderdante al ser el propietario de la finca estando las facultades de posesión de la misma incluidas en el derecho de propiedad del art. 348 del CC; pasivamente está legitimado el demandado, que posee el inmueble sin título alguno.

Quinto.

Se presenta la demanda con Procurador al efecto y defendido por letrado de acuerdo con los arts. 23 y 31 de la LEC.

B) Fundamentos sustantivos

Primero.

El derecho de propiedad sobre una cosa otorga a su titular la facultad propia de tener la cosa para sí y en definitiva, poseerla, hasta el punto de que el art. 348 del CC contempla la posibilidad de que el propietario pueda accionar contra el tenedor y poseedor de la cosa para reivindicarla.

El precario constituye una situación de hecho, en la cual el precarista carente de todo título o con título ineficaz posee la cosa sin pago de merced alguna, por mera tolerancia de su titular o por

cualquier otra causa, si bien la jurisprudencia tiene declarado que la causa de esa situación resulta irrelevante.

En nuestro caso, el prolongado periodo de tiempo que lleva Don en la finca por mera tolerancia del dueño, sin título alguno que justifique su presencia en la misma, no le otorga derecho alguno encontrándose plenamente ajeno a todo derecho a la ocupación.

Es por ello, que debe estimarse por completo la demanda.

Segundo.

Las costas de este proceso deben imponerse a la parte demandada de acuerdo con el art. 394.1 de la LEC.

SUPLICO AL JUZGADO, que tenga por presentada esta demanda de juicio verbal de desahucio por precario, frente a Don y tras fijar fecha de juicio, dicte sentencia plenamente estimatoria de la misma, y condene al demandado a desalojar en el plazo legal la vivienda que ocupa en la calle n.º de esta localidad, con condena en costas a la parte demandada.

Es Justicia que pido en Madrid a

El Procurador

La letrada