

CIVIL

DESAHUCIO POR PRECARIO: TÍTULO  
(CASO PRÁCTICO)

Núm.  
148/2006

**CARLOS BELTRÁ CABELLO**  
*Secretario Judicial*

### **ENUNCIADO**

---

Por la Asociación DM, en su condición de propietaria de una finca sita en el lugar de XXX (término municipal de WWW) y que se describe como terreno a monte, tojar y matorral en los nombramientos de SSS y RRR en el barrio de WWW, que ocupa la extensión superficial de noventa y cinco áreas ochenta y seis centiáreas y veinte decímetros cuadrados y linda: Norte, camino y monte comunal; Sur, Frida y monte comunal; Este, herederos de Ana, camino y monte comunal; y Oeste, monte comunal, se jercita acción de desahucio por precario contra Pedro, quien viene ocupando una caseta de bloque de cemento existente en la referida finca sin título alguno que lo justifique.

Más concretamente, se argumenta que, en su día, la demandante cedió la finca y caseta a la mercantil VVV S.L., para instalar un vivero de plantas, prestando el demandado servicios de vigilancia en dicho vivero y para citada sociedad, pero servicios que finalizaron con motivo del cese de la explotación, ocurrido el 4 de enero de 2002 y a raíz del cual se procedió al desmantelamiento de las instalaciones y al despido de los trabajadores, de forma que, cuando la actora intentó recuperar la posesión de la caseta tropezó con que el demandado continuaba ocupándola sin título ni autorización.

El demandado se opone a esta pretensión alegando con carácter previo las excepciones de incompetencia de jurisdicción, al ocupar la caseta con motivo de la relación laboral que le une al actor y cuyas circunstancias corresponde determinar al orden social; de litispendencia, al hallarse actualmente pendiente ante el orden social pleito entre las partes en el que se discute precisamente la existencia y vigencia de la relación laboral; y, cosa juzgada, con base en la misma razón.

En cuanto al fondo, se alega la existencia de un título legítimo que justifica la ocupación, cual es la relación laboral por la que el demandado presta servicios de vigilancia para la actora; y en todo caso, nos hallamos ante una cuestión compleja que excede de los límites del desahucio por precario.

## CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Naturaleza del procedimiento.
2. Planteamiento de las excepciones.
3. Título legítimo de posesión.

---

**SOLUCIÓN**

---

1. Establece el artículo 250.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) que se decidirán en juicio verbal, cualquiera que sea su cuantía, 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 dicha finca.

Se recupera en la LEC de 2000 el denominado juicio de desahucio por precario, pero alterando su naturaleza: frente al carácter sumario que caracterizaba dicha figura en la LEC de 1881, y se configura el procedimiento como un juicio declarativo, con las consecuencias inherentes en cuanto a las posibilidades de alegación, medios de prueba y eficacia de la sentencia que ponga fin al proceso, circunscrito el objeto, lógicamente, al debate sobre la posesión, sin afectar o prejuzgar cualesquiera otras cuestiones, como las relativas al dominio, aunque se invoquen como fundamento o título de la posesión que se reclama, actor, o detenta, demandado.

En el supuesto planteado nos encontramos con un punto de partida admitido por ambas partes y consiste en que la demandante cedió a la empresa VVV, S.L. una finca de su propiedad para la explotación de un vivero de plantas, donde el hoy demandado prestó servicios como guarda, ocupando con tal motivo una caseta existente en la parcela; asimismo, la demandante y el demandado están de acuerdo en que la actividad empresarial cesó por circunstancias que no vienen al caso a principios del año 2002, a pesar de lo cual el demandado permanece al día de hoy, 2006, en la posesión de la caseta.

2. En cuanto a la alegada de *falta de jurisdicción*, señala el Tribunal Supremo que la jurisdicción civil es la única competente para conocer sobre los derechos de propiedad, arrendamiento, precario, sobre los bienes, no estando vinculada por lo que otras jurisdicciones puedan haber declarado sobre los mismos.

Y aunque es cierto que, en principio, corresponde al orden social el conocimiento de los derechos y obligaciones derivados del contrato de trabajo, lo que incluye la determinación de si el disfrute de la vivienda pertenecía al contenido de la relación laboral entre el demandado y la asociación demandante, no lo es menos que el artículo 42.1 de la LEC establece que, a los solos efectos preju-

diciales, los tribunales civiles podrán conocer de asuntos que estén atribuidos a los tribunales de los órdenes contencioso-administrativo y social.

Es más, el apartado 3 del mismo precepto, al admitir el carácter devolutivo de las cuestiones prejudiciales no penales, condiciona tal posibilidad a que lo establezca la Ley o lo pidan las partes de común acuerdo o una de ellas con el consentimiento de la otra, lo que no ocurre en el presente caso.

En conclusión, procede afirmar la plena jurisdicción para conocer de la pretensión promovida por la asociación demandante porque las cuestiones relacionadas con los derechos de propiedad y las facultades que de ella derivan como disfrute, gravamen, disposición, constituyen una materia propia del orden civil (arts. 348 y ss. y 446 y ss. del CC, 9.º 2 de la LOPJ y 250.1 de la LEC); y porque la presencia de una cuestión propia del orden jurisdiccional social de necesaria resolución para conferir respuesta jurisdiccional a la cuestión principal daría vida, en su caso, a una cuestión prejudicial cuya resolución compete, a los solos efectos de resolver el presente proceso, al juzgador civil.

El demandado invoca las excepciones de *litispendencia* y de *cosa juzgada*, argumentando que se encuentra pendiente ante el orden social pleito entre las partes en el que se discute precisamente la existencia y vigencia de la relación laboral.

Dichas excepciones deben ser rechazadas por la razón que determinó la desestimación de la incompetencia de jurisdicción: si el orden civil es el competente para el enjuiciamiento de la pretensión deducida, carece de trascendencia lo que sobre el particular pudiera acordarse en otra jurisdicción.

Pero, además, la litispendencia, como remedio o como excepción dilatoria para impedir la simultánea tramitación de dos procesos con igual contenido, mediante la exclusión del promovido en segundo lugar, constituye institución preventiva y titular de la cosa juzgada, o de la univocidad procesal y del legítimo derecho de quien la esgrime a no quedar sometido a un doble litigio, pero la necesidad de coexistencia o simultaneidad de otro proceso del que esté conociendo otro juzgado o tribunal competente, que no pueden ser otros que los que ostentan potestad jurisdiccional, han de ser, además, los tribunales que conozcan del tema controvertido del mismo orden jurisdiccional, de ahí que ni de oficio, ni por alegación de parte, pueda tenerse en cuenta a efectos de estimar que concurre la litispendencia cuando el proceso que se invoca como causa de la misma se tramita en orden jurisdiccional distinto, como se trata en el caso de autos, que se invoca como tal un recurso contencioso-administrativo a fin de paralizar el presente juicio ordinario del que está conociendo la jurisdicción civil.

Si a esto se añade que el artículo 410 de la LEC concreta que la litispendencia produce efectos desde la interposición de la demanda, si después es admitida, lo que implica que la demanda causante de la litispendencia ha de presentarse antes de aquella que da lugar al procedimiento en el que se articula dicha excepción, lo que aquí no sucede, puesto que la demanda laboral se presentó con posterioridad a la demanda civil.

La misma fundamentación es aplicable a la excepción de cosa juzgada.

Alega el demandado que nos hallamos ante una cuestión compleja que excede de los límites del desahucio por precario. Debe tenerse en cuenta que la vigente LEC regula el desahucio por precario como un juicio declarativo, con las consecuencias inherentes sobre la ausencia de limitación alguna en torno a las alegaciones, medios de prueba y eficacia de la sentencia, de forma que a través de este procedimiento pueden plantearse cualesquiera cuestiones que pudieran afectar al derecho a poseer el bien inmueble.

En realidad, el verdadero núcleo de la oposición a la demanda se contrae a la existencia o no de un título legítimo que justifique la ocupación; título que, según el recurrente, viene dado por la relación laboral en virtud de la cual viene prestando desde hace varios años servicios de vigilancia para la actora, sin que haya sido despedido en forma.

Pues bien, la detenida revisión de la prueba practicada en el juicio permite afirmar, a los solos efectos del procedimiento que nos ocupa, que la relación laboral, que efectivamente existió y en su momento justificó la posesión de la caseta por el demandado, ya fuera como pago en especie ya como cesión de uso para facilitar el trabajo realizado, finalizó a principios del mes del año 2002, con ocasión del cese de la explotación que se desarrollaba en la finca.

Y dado que el propio demandado reconoció en el juicio que desde aquella fecha ya no se realizaba actividad alguna, que las instalaciones ya no existían, que ya no estaba sometido a ninguna organización jerárquico-empresarial que determinase sus funciones, jornada laboral, salarios y, en general, condiciones de trabajo, ni, lógicamente, controlase su actuación, siendo de hecho la única persona que permanecía en el lugar, sin que su presencia venga determinada por la necesidad de vigilar o proteger recurso de ninguna clase, por lo que hablar de relación laboral, siempre a los efectos de aseverar un título de ocupación, supone no ya un eufemismo, sino el desconocimiento del sentido de la relación y, lo que es más importante, del sentido y justificación del título que, en su día, legitimó el uso de la caseta por el demandado.

Como conclusión, ya que carece de título legítimo procede estimar la acción de desahucio por precario.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 348 y ss.
- Ley 1/2000 (LEC), arts. 42, 250 y 410.
- SSTS (Sala 1.ª) de 16 de octubre de 1986, 12 de febrero de 1999 y 20 de mayo de 2004.