

Requisitos para que haya lugar al desahucio por precario por un comprador con la existencia de un previo contrato de arrendamiento

La jurisprudencia entiende que no ha lugar al desahucio por precario cuando un comprador de un local de negocio conocía la existencia previa de un contrato de arrendamiento.

En todo juicio por precario se obliga por parte del Juez a examinar de un lado la suficiencia del título del actor para acreditar su legitimación activa, cuya prueba corresponde al actor y de otro si el demandado es un precarista o bien **tiene algún título** que le vincule con el objeto o con el demandante que **justifique su permanencia** en la posesión.

Teniendo siempre en cuenta que es doctrina jurisprudencial asentada que no basta su mera alegación, debiendo quedar su existencia, cuanto menos, debidamente justificada; de modo que, si bien no es suficiente para denegar el precario la simple alegación de un título por parte del demandado, debe procederse a su desestimación cuando el demandado presente una apariencia de título (personal o real) o justifique prima facie su existencia.

Además, para la perfección del contrato de compraventa no es necesario el acceso al Registro de la Propiedad, que como se sabe la inscripción no es constitutiva, sólo meramente informativa. El Tribunal Supremo, en múltiples sentencias, entre otras, de 20 de octubre de 1990 y STS de 14 de febrero 2002 ha establecido que el Código Civil, en cuanto a la adquisición del dominio, se basa, en los artículos 609 y 1.095, y por tanto en la teoría del título y el modo, con lo cual la propiedad se transmite por la perfección del contrato y por la tradición, sin que sean precisas otras formalidades.

Estableciendo también la jurisprudencia, que para ejercer con éxito la acción de desahucio por precario, se debe probar no simplemente la mejor condición de su derecho a poseer sobre el del demandado, sino acreditar que la posesión del demandado, en su inicio, fue precaria, y lo fue precisamente por el carácter derivado de la posesión, esto es:

Por haberle sido gratuitamente cedida por el demandante.

O por un causante de éste.

O fue precaria porque desde el inicio el demandante la toleró.

O fue precaria por patente ineficacia del título posesorio que esgrime el demandado.

O fue precaria por haber manifiestamente caducado el derecho del demandado.

O fue precaria por haber recibido en préstamo el demandado la cosa, sin señalamiento de tiempo o de uso.

Y como la acción de desahucio presupone la situación de precario, y el precario, en todos sus posibles supuestos, entraña una situación posesoria manifiestamente débil, el juicio de desahucio por precario no tiene por función resolver cualquier discrepancia que pueda haber entre los derechos a poseer que invoquen respectivamente el demandante y el demandado, sino que la acción de desahucio sólo ampara el derecho del demandante a recuperar la posesión cuando, sin entrar en un examen profundo de la controversia, la posesión ostentada por el demandado aparezca como injustificada.

Por esto, cuando con razonable verosimilitud se sospeche que la situación posesoria del demandado puede tener algún fundamento, **no se dará lugar a la acción**; que solamente se dará la restauración de la posesión cuando el demandado carezca de un título que, prima facie, justifique o parezca justificar la tenencia del inmueble; puesto que estamos ante una acción especial; no impidiendo el ejercicio de la declarativa ordinaria, juicio este en el que sí deberán ser confrontados, medidos y pesados los títulos que invocan demandante y demandado, a fin de discernir cuál de ellos es de mejor condición.

Y, además, la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 250.1. 2º) exige, como presupuesto de ejercicio de la acción, que el demandado tenga cedida la posesión, lo que excluye todos aquellos supuestos en que el demandado posea no derivadamente, sino por virtud de un título propio, incompatible con el del demandante, o por usucapión. Debiéndose acudir a la acción pertinente para obtener la declaración de la extinción de dicha relación, que no es la de precario, sino la correspondiente establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Salvo mejor opinión en Derecho.

