

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 03 DE ALCALÁ DE HENARES**

C/ Colegios, 4 y 6 , Planta 2 - 28801

Tfno: 918839424

Fax: 918834267

alcala-instancia3@madrid.org

42020306

NIG: 28.005.00.2-2025/0010974

Procedimiento: Juicio verbal (Desahucio precario - [REDACTED]) (Primera Instancia Civil) [REDACTED]/2025Materia: Otros procesos arrendaticios
negociado 2**Demandante:** D./Dña. [REDACTED] y D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. ARGIMIRO [REDACTED]

Demandado: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. MARIA DEL CARMEN [REDACTED]

IGNORADOS OCUPANTES CALLE [REDACTED] 5ºB

SENTENCIA Nº [REDACTED]/2026**JUEZ/MAGISTRADO- JUEZ:** D./Dña. MARIA MERCEDES BLANDEZ SANCHEZ-CARRALERO**Lugar:** Alcalá de Henares**Fecha:** uno de enero de dos mil veintiséis

Vistos por mí, Dña. MARIA MERCEDES BLANDEZ SÁNCHEZ-CARRALERO, magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alcalá de Henares los presentes autos procedimiento de juicio verbal seguidos bajo el nº [REDACTED]/2025 a instancia de Dña. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], bajo la representación de los Procuradores D. ARGIMIRO [REDACTED] y Dña. SILVIA [REDACTED] y defendidas por los letrados D. Manuel María Martín Jiménez y Dña. Alba García Santos, contra Dña. [REDACTED] e ignorados ocupantes bajo la representación de la Procuradora Dña. MARIA DEL CARMEN [REDACTED] y defendido por el letrado D. Jesús [REDACTED].

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por los Procuradores antedichos, actuando en nombre y representación de Dña. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], se presentó el 27/03/2025 escrito de demanda de juicio verbal de desahucio por precario oportunamente repartido a este juzgado en fecha 03/04/2025 contra los demandados antedichos.

Admitida a trámite la demanda mediante decreto de fecha 26/05/2025 se dio traslado de la misma a la parte demandada quien se opuso mediante escrito de fecha 23/07/2025 y formuló reconvencción del que se dio traslado a la parte actora que se opuso mediante escrito de fecha 16/09/2025.

Juzgado de 1ª Instancia nº 03 de Alcalá de Henares - Juicio verbal (Desahucio precario - [REDACTED]) (Primera Instancia Civil) [REDACTED] 2025

1 de 9





No habiéndose solicitado la celebración de vista, por diligencia de ordenación de fecha 03/10/2025 quedaron los autos en la mesa de su SSª quien dictó providencia en fecha 01/01/2026 de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 438.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no considerado procedente la celebración del acto de la vista y quedando los autos conclusos para sentencia mediante providencia.

SEGUNDO. - En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita la parte demandante acción personal de desahucio por precario en relación con el inmueble sito en la calle Calle [REDACTED], nº 2, 5º B, CP [REDACTED] de Alcalá de Henares. Afirman que son coherederas, junto con la demandada Doña [REDACTED], de la herencia de sus padres y que dentro de la masa hereditaria se encuentra dicha vivienda que, desde el fallecimiento del último de los dos progenitores (esto es, D. [REDACTED]), es ocupada exclusivamente por la demandada Doña [REDACTED] y su pareja. En el suplico no se reclama cantidad alguna.

Esta acción se ejercita al amparo del artículo 250, 1, 2º de la LEC, regulación procesal de la materia, que tiene su reflejo sustantivo en lo establecido en los artículos 1564 y 1565 del Código civil.

En cuanto al demandado se opone a la demanda planteando la excepción de inadecuación del procedimiento de desahucio por precario y excepción de litispendencia y se opone a reclamación de cantidad.

Formula reconvenición reclaman de la cantidad de 3963.25 € correspondientes a los gastos de IBI y consumo que abonado la actora las que corresponde a las demandadas de su cuota de participación (22%) en los citados gastos.

Se oponen la reconvenidas alegando la inadecuación de procedimiento y oponiéndose a la acción por no ser ellas las responsables sino la herencia yacente.

SEGUNDO. - Nos encontramos con el planteamiento de una acción tendente a recuperar la plena posesión de una vivienda.

Como es sabido el concepto de precario se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello (STS de 30 de octubre de 1986), ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda, o también porque otorgue una situación de preferencia respecto a un poseedor de mejor derecho. En todo caso la aptitud de la acción de desahucio se funda en los elementos siguientes: 1.- La acreditación del que la propone de ser titular del bien poseído, siendo válido cualquier medio de prueba a tal fin siempre que evidencie el derecho sobre la finca. 2.- Que la posesión del eventual precarista no tenga fundamento distinto de la mera liberalidad del propietario o poseedor de la cosa; no exigiéndose ya, como ocurría en la anterior regulación procesal la existencia de un requerimiento





previo con un mes de anticipación para que el poseedor la desocupe. 3.- Identidad del inmueble objeto de desahucio.

Con relación a dichos requisitos habrá que tenerse en cuenta también las siguientes consideraciones jurisprudenciales:

1. En cuanto a la **legitimación activa**, entendida en el sentido de legitimación *ad causam*, que no es otra cosa que la titularidad de la relación jurídica u objeto litigioso (artículo 10 LEC), viene legalmente referida a favor de los que tengan la posesión real de la finca a título de dueños, usufructuarios o cualquier otro que les dé derecho a poseerla (artículo 250.1.2º), por lo que la acreditación de dicha posesión real, posesión mediata, es presupuesto indeclinable de la resolución estimatoria que se interesa, sin que quepa eludirse pretextando la concisión y sumariedad del juicio de desahucio; tratándose de la posesión civilísima o posesión de derecho, facultad de usar, gozar y disponer de las cosas con buena fe y justo título, supuesto que la posesión natural o de facto, cuya restitución se pretende, la detenta la parte demandada. La comprobación de la concurrencia de tal requisito queda circunscrita al examen del título invocado por el actor para la tutela jurídica de su derecho a poseer, debiendo rechazarse el desahucio cuando de aquél examen derive la existencia de dudas racionales de que la posesión real del actor sea plena.

2. Respecto a la **legitimación pasiva**, entendida como en el supuesto anterior, en el sentido de legitimación *ad causam*, aparece legalmente atribuida a cualquier persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana (artículo 250.1.2º LEC). La figura jurídica del precario exige la concurrencia de dos circunstancias, cuales son, de un lado, que el ocupante del inmueble no pague renta ni merced alguna, y que carezca de título que justifique el uso y disfrute de inmueble, de otro; es, pues, precarista todo el que utiliza la posesión de un inmueble sin pagar merced y sin título para ello, o en virtud de título nulo o que haya perdido su validez, o cuando el invocado es ineficaz para enervar el dominical que ostenta quien ejercita la acción de desahucio; siendo el requisito de la gratuidad la esencia del precario, pudiendo la misma obedecer a dos causas, distintas, cuales son la liberalidad, equivalente a concesión graciosa, y la tolerancia, expresiva de condescendencia por parte del propietario o poseedor real del inmueble.

3. Teniendo la acción de desahucio por precario la finalidad, como dijimos, la recuperación de la posesión de hecho de un inmueble detentado por el demandado, surge la exigencia, para que aquella acción prospere, que se determine en la demanda, de un modo exacto que no deje lugar a dudas, la finca o parte de la misma reintegración posesoria se solicita; siendo consecuencia de la falta de acreditación de la identidad la desestimación de la demanda, declarando no haber lugar al desahucio promovido a través de la misma.

Tras la entrada en vigor de la actual LEC, la extinción de la posesión en precario se decide siguiendo los cauces del juicio verbal, configurado como un juicio con carácter declarativo y plenario que produce efectos de cosa juzgada.

En relación al desahucio por precario entre coherederos de un mismo inmueble, la sentencia de pleno del TS, de fecha 16/9/2010, sobre la base de que hasta que no se efectúe la partición por cualquiera de los medios admitidos en derecho no





adquieren los herederos la propiedad exclusiva de cualquier bien hereditario (SSTS 3/6/2004 y 17/12/2007), vino a estimar adecuado el ejercicio de la acción por cuanto *"si algún heredero, hace uso exclusivo de algún bien al no tener título que ampare su posesión, se coloca como precarista siendo viable la acción ejercitada, más esa concepción en modo alguno puede comportar la inexistencia del derecho a coposeer como lógica emanación del derecho de propiedad, no encontrándonos ante una posesión sin título, sino ante un posible abuso en el ejercicio del derecho, exceso que queda determinado por el uso en exclusiva de un concreto bien, necesariamente comporta el implícito derecho a poseer en cuestión por parte de los coherederos"*.

Dicho criterio jurisprudencial es corroborado y precisado en la posterior sentencia del Alto Tribunal, de fecha 29/7/2013, del modo siguiente:

"Para abordar el contexto jurisprudencial y doctrinal aplicable al presente caso, hay que señalar que esta Sala, en un caso de características similares, ya se pronunció al respecto en su sentencia de pleno de 16 septiembre de 2010 (nº 547/2010).

En este caso, confirmando la sentencia de Apelación, y en orden a la interpretación normativa del [artículo 1068 del Código Civil](#), se declaró que estando pendiente el estado de indivisión hereditaria que precede a la partición y teniendo ésta el carácter de operación complementaria que resulta indispensable para obtener el reconocimiento de la propiedad sobre bienes determinados de la herencia, no cabía admitir un uso exclusivo de un bien hereditario en favor de un determinado o particular coheredero. El resultado práctico fue la estimación del desahucio por precario contra el coheredero poseedor y su esposa, si bien matizando que el supuesto no respondía, en rigor, a una posesión sin ningún tipo de fundamento o título (possessor pro possessore), pues constaba el derecho a coposeer, sino mas bien a una situación reconducible al abuso en el ejercicio del derecho.

Por su parte la sentencia recurrida, ante la alegación de la doctrina jurisprudencial contradictoria, entra a valorar el contexto doctrinal sin desconocer, con cita de la anterior sentencia de 16 de septiembre de 2010, que la cuestión debatida se resuelve en favor de la viabilidad del juicio de precario entre coherederos. No obstante, y he aquí la cuestión de índole sustantiva, la sentencia de Apelación profundiza en el hilo argumentativo de la sentencia de pleno, esto es, en el recurso hacia el abuso del derecho y en la justificación de la coposesión del coheredero, para señalar, con carácter general, que en el contexto doctrinal de estos casos el criterio de la comparación de porcentajes de participación de la cosa común, entre el coheredero poseedor y el resto de coherederos, no resulta determinante por él solo, sino que, en aras al abuso del derecho, debe tenerse en cuenta otras circunstancias tales como el origen de la posesión, anterior o posterior al fallecimiento del causante, la previsible rentabilidad transitoria del bien o, en su caso, la conducta obstativa a la distribución de los bienes de la herencia. Sirviéndose de todo ello para, con carácter particular, declarar que en el presente caso no se puede calificar de abuso del derecho la posición adoptada por la coheredera demandada.

Al respecto, y dentro de la doctrina fijada por la sentencia de pleno de esta Sala conviene realizar las siguientes precisiones. En primer término, el supuesto en cuestión se encuadra metodológicamente en el ámbito de la protección posesoria de las cosas comunes de la herencia durante el periodo de indivisión de la misma ([artículos 445 y 450 del Código Civil](#)), de forma que aunque se admite la coposesión, y su tutela, ello no autoriza a ningún coheredero a que posea con carácter exclusivo un bien que pertenece pro-indiviso a la comunidad hereditaria. Lo actuado en este





sentido comporta una clara extralimitación objetiva del derecho de posesión del coheredero y como tal un perjuicio o despojo injustificado para el resto de los coherederos.

En segundo término, sentado lo anterior, debe señalarse que esta ratio (razón) de la tutela dispensada debe prevalecer e informar el contexto doctrinal debatido. En efecto, en este sentido el recurso práctico hacia la viabilidad en estos supuestos del controvertido desahucio por precario no debe entorpecer la aplicación paulatina de la protección específica de la posesión ya mediante su defensa interdictal o, en su caso, por medio de la acción publiciana, pues el coheredero poseedor no tiene la posición de un mero precarista (sin título alguno, salvo la simple tolerancia).

No obstante, y desde la misma ratio que justifica la protección posesoria de los coherederos, así como desde la perspectiva metodológica expuesta, también debe de puntualizarse que los argumentos utilizados para justificar la razón práctica del desahucio tampoco pueden ser a su vez argumentados, valga la redundancia, como elementos técnicos o conceptuales del contexto debatido. En efecto, el recurso al abuso del derecho no viene a significar, con rigor, que el coheredero poseedor incurre en dicha figura, pues sencillamente no se dan los presupuestos de la misma, es decir, no es que su ejercicio del derecho vulnere la exigencia de la buena fe como estándar de conducta exigible dentro de los límites formales del uso de un derecho, objetiva o externamente legal, sino que directamente su posesión en exclusiva o excluyente del bien hereditario comporta una extralimitación de su derecho de coposesión carente, por tanto, de una necesaria cobertura formal de derecho; con lo que se viene a subrayar, en realidad, la naturaleza de perjuicio o daño injustificado que produce dicha posesión para el resto de los coherederos que forman la comunidad hereditaria.

De ahí, que señalada esta extralimitación objetiva en el ejercicio del derecho por el coheredero poseedor no quepa, en puridad, contrariamente a lo argumentado por la sentencia de Apelación, sujetar dicha infracción a determinados criterios ponderadores de la posible validez y eficacia de la posesión en exclusiva del coheredero, sean estos la comparación de las cuotas de participación, la rentabilidad derivada o el inicio de la misma con anterioridad o posterioridad al fallecimiento del causante, salvo los actos propios del resto de coherederos en orden a la tolerancia de dicha posesión".

En la [STS 74/2014 de 14 de febrero](#) , se reitera que estando pendiente el estado de indivisión hereditaria que precede a la partición y no cabe admitir un uso exclusivo de un bien hereditario en favor de un determinado o particular coheredero, por lo que es viable la acción de precario entre coherederos, frente "al" coheredero y en favor de la comunidad hereditaria, que disfruta exclusivamente por concesión graciosa del causante, aludiendo a la de [16 septiembre 2010](#) seguida con reiteración por otras muchas, como la del [29 julio 2013](#), declaró que estando pendiente el estado de indivisión hereditaria que precede a la partición y teniendo ésta el carácter de operación complementaria que resulta indispensable para obtener el reconocimiento de la propiedad sobre bienes determinados de la herencia, no cabía admitir un uso exclusivo de un bien hereditario en favor de un determinado o particular coheredero.

Por tanto, hay precario no sólo cuando falta el título que justifique la posesión sino también cuando nos otorgue una preferencia que no nos corresponde. En este caso la demandados carecen de título para disfrutar en exclusiva de la vivienda de la que son copropietarios sus hermanas y por ende es adecuado el presente procedimiento y debe decaer la primera de las excepciones planteadas.





También es cierto que el Alto Tribunal ha matizado que la jurisprudencia invocada solo alcanza a declarar la viabilidad del desahucio por precario instado por los coherederos mayoritarios frente al minoritario, cuando la herencia permanece indivisa, declarando que en el período de indivisión que precede a la partición hereditaria los herederos poseen el patrimonio del causante colectivamente, permaneciendo indeterminados sus derechos hasta que la partición se realiza, y en este estado de indivisión, ningún heredero puede reclamar para sí, sino para la comunidad hereditaria .

Por esa razón, el copropietario que insta el precario lo debe hacer en nombre de la Comunidad.

TERCERO. - Excepcionada la litispendencia alegando que la demandada a ha instado la partición y la división de la herencia y las demandantes están recurriendo todas las actuaciones llevadas a cabo por el Juzgado de Primera Instancia nº [REDACTED] de Alcalá de Henares (división de la herencia [REDACTED] 2022) no cabe acoger la excepción.

En relación con los requisitos para apreciar la excepción conviene tener presente lo dispuesto por el TS en sentencia [de 25 de julio de 2003 \(recurso nº 3893/97\)](#) que, con cita de otras muchas, declara lo siguiente: *" la litispendencia es un mecanismo procesal para evitar la simultánea tramitación de dos procesos, entre los que existe una determinada interdependencia (identidad, o conexión cualificada de prejudicialidad), mediante la exclusión del segundo en el tiempo. Su utilización como defensa por la parte responde al legítimo derecho del demandado a no verse sometido dos veces a un proceso en los mismos términos ("de eadem re ne bis sit actio"), pero, además de dicho fundamento privado, existe un fundamento público, que legitima su apreciación de oficio, consistente en el principio de univocidad procesal, que exige evitar dos o más resoluciones firmes contradictorias -incompatibles-, a lo que cabe añadir, por un lado, la oportunidad de evitar fraudes (en relación con defectos u omisiones procesales, y deficiencias probatorias), y, por otro, la conveniencia social de no producir un inútil derroche de energías sociales como consecuencia de la doble actividad procesal, lo cual robustece el instituto con una importante razón de economía procesal. La litispendencia opera no solo en el supuesto de identidad de pleitos -conformada por la triple identidad subjetiva, objetiva y causal-, sino también, aún cuando la identidad no sea total, si se produce una interdependencia entre los dos procesos en trámite que pueda generar resoluciones contradictorias, que es la finalidad básica de la figura examinada".*

No se aprecia situación de litispendencia, dado que el juicio por precario no resuelve sobre cuestiones de dominio o adjudicación de bienes, sino exclusivamente respecto a la posesión de un bien.

Además. el dato de que se encuentre en curso el procedimiento de partición de la herencia en modo alguno constituye causa de litispendencia que impida el ejercicio y estimación de la acción de desahucio formulada. El dominio en la actualidad, hasta que concluya la partición hereditaria (por resolución firme o por acuerdo unánime de los coherederos), corresponde a la comunidad hereditaria y es de aplicación la doctrina que se acaba de transcribir, sin que la tramitación del otro procedimiento de partición se vea afectada ni vaya a afectar al resultado de este litigio. Sólo en el caso de que la partición hereditaria hubiere concluido definitivamente en fecha anterior a la de dictado de esta sentencia y se hubiera adjudicado la vivienda a





alguno o algunos de los coherederos (o vendido a un tercero) tendría esa finalización incidencia en este proceso y no en cuanto a la resolución sobre el fondo del asunto que hubiera de dictarse sino en cuanto a la posibilidad de que los adjudicatarios o adquirentes de la vivienda se personaran y solicitaran la sucesión procesal, lo que ni siquiera ha acontecido y que en absoluto implica litispendencia alguna.

CUARTO.- Siendo así que, en el caso examinado, es un hecho no discutido que las hermanas de la demandada, junto con ella, son los herederos de sus progenitores y, en consecuencia, son propietarios de los bienes de los causantes, de conformidad con el [art. 609 del CC](#) y uno de los bienes del causante titularidad de sus herederos viene siendo ocupado en exclusiva por la demandada y el cese en la tolerancia en la posesión del inmueble litigioso que ocupa la hermana demandada se hace evidente con la interposición de la presente demanda de desahucio por precario por parte de las otras hermanas coheredera procede estimar la demanda en este punto.

La demandada accedió a la vivienda en vida de su padre, que era a quien le correspondía entonces permitir su ocupación. Y tras el fallecimiento de este siguió ocupando la misma, siendo requerido para su desalojo sino mediante burofax (doc. 9 que no acredita el envío ni la recepción y que se impugna) si al menos desde la demanda, lo que viene a demostrar la intención de las demandantes de que su hermana abandone la vivienda de inmediato, sin que se haya producido allanamiento sino al contrario oposición en forma de solicitud de sobreseimiento por las dos excepciones planteadas.

Conforme a lo expuesto arriba, concurren los presupuestos para que prospere la acción ejercitada, por lo que debe estimarse la demanda, declarando haber lugar al desahucio por precario interesado respecto de la finca citada condenando a la parte demandada a estar y pasar por esta declaración, y a dejar la referida finca libre, vacua expedita, y a disposición de la parte actora.

QUINTO.- Si bien se hace referencia en la demanda a que la demandada adeuda a cada una de las actoras una cantidad en concepto de alquiler, lo cierto es que no se reclama dicha cantidad en el suplico de la demanda por lo que no hay que pronunciarse sobre ello.

SEXTO.- Reconvenición.

No cabe la condena a los gastos reclamados en tanto que no se trataría más que de la realización de gastos en beneficio de la comunidad que, de llegar a acreditarse, podría dar lugar, en su caso, a un derecho de crédito frente a los restantes comuneros ([artículo 395 del Código Civil](#)). y si ha abonado gastos del pasivo de la herencia yacente será en el procedimiento de su división donde deberá reclamar su derecho de crédito.

SEPTIMO. - A tenor de lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede imponer al demandado las costas causadas en el presente procedimiento y al reconviniendo las costas causadas en la reconvenición.

Vistos los mencionados preceptos y demás de general y pertinente aplicación.





FALLO

Que, ESTIMO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA de juicio verbal en ejercicio de acción de desahucio por precario presentada por los Procuradores D. ARGIMIRO [REDACTED] y Dña. SILVIA [REDACTED], en representación de Dña. [REDACTED] y Dña. [REDACTED], contra Dña. [REDACTED] e ignorados ocupantes y en consecuencia:

1º) declaro haber lugar al desahucio por precario respecto de la finca sita en la CALLE: [REDACTED] nº 2 Esc/Piso/Prta: 5B C.P. [REDACTED] Alcalá de Henares (Madrid), Alcalá de Henares, Madrid

2º) condeno a Dña. [REDACTED] e ignorados ocupantes a estar y pasar por la anterior declaración y a dejar la finca sita en la CALLE: [REDACTED] nº 2 Esc/Piso/Prta: 5B C.P.: [REDACTED] Alcalá de Henares (Madrid), Alcalá de Henares, Madrid, libre, vacua y expedita y a disposición de la demandante junto con cuantas personas ocuparan la vivienda.

3º) se imponen a la parte demandada de las costas devengadas en la tramitación de la presente instancia.

Que DESESTIMO la RECONVENCIÓN presentada por la Procuradora Dña. MARIA DEL CARMEN [REDACTED] en representación de Dña. [REDACTED] [REDACTED], contra Dña. [REDACTED] y Dña. [REDACTED]. L absolviendo a las demandadas de los pedimentos deducidos en su contra con condena en costas a la reconviniente.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid, para su resolución (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2334-0000-03-1270-25 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Juzgado de 1ª Instancia nº 03 de Alcalá de Henares, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2334-0000-03-1270-25

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

El/la Juez/Magistrado/a Juez

