



Roj: **SAP B 5215/2026 - ECLI:ES:APB:2026:5215**

Id Cendoj: **08019370192026100366**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **19**

Fecha: **03/07/2026**

Nº de Recurso: **1977/2025**

Nº de Resolución: **437/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **ESTER VIDAL FONTCUBERTA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

-

Sección nº 19 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Paseo Lluís Companys, 14-16, pl. baixa - Barcelona - C.P.: 08018

TEL.: 934866303

FAX: 934867115

EMAIL:aps19.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0307000012197725

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 19 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0307000012197725

N.I.G.: 0801942120240407617

Recurso de apelación 1977/2025 -E

Materia: Juicio verbal

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 5

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 1568/2024

Parte recurrente/Solicitante: Evaristo

Procurador/a: Paloma Isabel Cebrian Palacios

Abogado/a: Consol Martinez Rodrigo

Parte recurrida: Sixto

Procurador/a: Aranzazu Bravo Garcia

Abogado/a: Ana Isabel Pérez Camacho

SENTENCIA Nº 437/2026

Magistrados/Magistradas:

Miguel Julián Collado Nuño

Ester Vidal Fontcuberta Carles Vila i Cruells

Barcelona, 3 de julio de 2026

Ponente: Ester Vidal Fontcuberta

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 20 de octubre de 2025 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 1568/2024 remitidos por Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 5 a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Paloma Isabel Cebrian Palacios, en nombre y representación de Evaristo contra Sentencia de 15/09/2025 y en el que consta como parte apelada la Procuradora Aranzazu Bravo Garcia, en nombre y representación de Sixto .

Segundo. El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"**ESTIMO** la demanda interpuesta por la representación de Sixto contra LOS IGNORADOS OCUPANTES, y comparecientes Evaristo Y Juan Ramón , del inmueble sito en BARCELONA, DIRECCION000 **CONDENO** LOS IGNORADOS OCUPANTES, y a Evaristo Y Juan Ramón , a dejar libre, vacua, expedita y disposición de la actora la finca antes indicada, apercibiéndoles de ser lanzados si no lo hicieren en el plazo legal.

Se impone a la demandada las costas causadas en esta instancia."

Tercero. El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 18/06/2026.

Cuarto. En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente a la Magistrada Ester Vidal Fontcuberta .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. -La parte demandada interpone recurso de apelación frente a la sentencia que estimó íntegramente la demanda de desahucio por precario interpuesta por la parte actora, condenando a los demandados a dejar libre, vacua y expedita a disposición de la propiedad la vivienda de autos, con apercibimiento de lanzamiento en caso contrario.

En relación al concepto de precario, este (en todas sus variantes) se puede definir como la tenencia o disfrute de cosa ajena, sin pago de renta o merced, ni razón de derecho distinta de la mera liberalidad o tolerancia del propietario o poseedor real, de cuya voluntad depende poner término a dicha tenencia, es decir, sin título o en virtud de un título nulo o que haya perdido su validez, sin que medie renta o cualquier otra contraprestación, ni otra razón que la mera condescendencia o mera liberalidad del poseedor real.

Se trata de un concepto de creación jurisprudencial (STS. 28.06.1926; 13.02.1958; 30.10.1986 entre otras ...) a partir de los términos del derogado art. 1565.3 LEC/1881, que no se reduce a la noción estricta del precario en el Derecho Romano, sino que amplía los límites del mismo a otros supuestos de posesión sin título, además de la posesión concedida por liberalidad del titular, como la posesión tolerada (que no tiene su origen en un acto de concesión graciosa) y la posesión ilegítima o sin título para poseer, bien porque no ha existido nunca o por haber perdido vigencia, teniendo todos estos supuestos en común, la posibilidad de que el titular del derecho pueda recuperar a su voluntad el completo señorío sobre la cosa, de forma que, lo que se puede discutir y resolver es acerca del derecho a poseer, aunque vía acumulación o reconvención, pueden conocerse otras cuestiones que puedan ser debatidas en un juicio verbal (con los requisitos y garantías del art. 348 LEC).

Es por ello que para que prospere la acción deben concurrir los siguientes requisitos: 1) legitimación activa (título del que derive la posesión real por el demandante a título de dueño o cualquier otro derecho real que le permita su disfrute). 2) identificación de la finca objeto de desahucio para que la recuperación posesoria que se solicite y, en su caso, pueda obtenerse, llegue a hacerse efectiva, sin dificultad alguna. 3) legitimación pasiva: el demandado disfrute o tenga el precario - posesión material- una finca (disfrute de una cosa ajena sin pago de renta o merced, sino en base a la mera tolerancia o liberalidad del propietario o poseedor real).

SEGUNDO. -Alega la parte apelante que ocupa la vivienda como su domicilio habitual desde el año 2008, ya que era propiedad de su padre, y la perdió en un procedimiento de ejecución hipotecaria, y además está empadronado en ella, y tiene reconocido un grado de discapacidad del 72% y el grado I de dependencia.

Pues bien, estas alegaciones no desvirtúan la conclusión de la sentencia apelada, en relación a que la demandada carece de título legítimo para ocupar la vivienda.

El hecho del empadronamiento es un acto administrativo, que depende de las autoridades locales de cada municipio, y no confiere ningún derecho sobre la posesión de la vivienda.

Reitera el demandado, la excepción de inadecuación de procedimiento, invocando las STS 1217/2023, 547/2024 y 1206/2025 que, dice, establecen que el desahucio por precario no es el procedimiento idóneo cuando quien promueve la acción tiene vinculación con el procedimiento hipotecario, y en situaciones donde hay una relación jurídica previa como la del deudor ejecutado o antiguo propietario.

En estas sentencias citadas, el Tribunal Supremo expone la falta de idoneidad del juicio de desahucio por precario de ocupantes de vivienda ejecutada en proceso de ejecución hipotecaria cuando el demandante no es un tercero ajeno al ejecutante. Conforme a la sentencia de Pleno 1217/2023, de 7 de septiembre, cuando el adjudicatario de un inmueble ejecutado en un procedimiento de ejecución hipotecaria no es un tercero ajeno al ejecutante, no puede acudir al juicio de desahucio por precario para instar el desalojo de la finca, sino que dicha pretensión debe ejercitarla en el propio proceso de ejecución hipotecaria. Y por el contrario, si el adjudicatario sí es un tercero ajeno al ejecutante, por no tener ningún vínculo jurídico o económico con él, sí podrá acudir al juicio de desahucio por precario. Lo anterior debe entenderse sin perjuicio de que el demandado pueda hacer valer su título a permanecer en la posesión de la cosa en el propio juicio de desahucio, mediante la aportación del auto de suspensión del lanzamiento o el contrato de arrendamiento obtenidos al amparo de la Ley 1/2013. En estos casos, no cabe negar la viabilidad del juicio de desahucio por precario, cuando el demandado pierde su título de dominio sobre la vivienda, tras su venta forzosa en el procedimiento de ejecución hipotecaria en el que fue parte, por lo que ostenta la condición jurídica de precarista, que le legitima pasivamente para sufrir la carga de este proceso.

Esta doctrina no es aplicable al caso de autos, porque ni consta que el demandante, señor Sixto tuviera relación con la parte ejecutante en el procedimiento de ejecución hipotecaria, ni el demandado era el deudor hipotecario, y anterior propietario del inmueble.

Por lo tanto, debe confirmarse el rechazo de la excepción de inadecuación de procedimiento.

TERCERO.-Por otro lado, la parte apelante alega que la sentencia adolece del vicio de incongruencia por defecto, al no haber resuelto sobre la petición de suspensión del procedimiento, al amparo del decreto ley 11/2020 de 31 de marzo, que se hizo en la contestación a la demanda.

El artículo 1 de este Real Decreto, regula la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional, y establece: "1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2025, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la *Ley 1/2000, de 7 de enero*, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva."

Como puede verse esta suspensión sólo estaba prevista para los procedimientos de desahucio por falta de pago o por expiración del plazo, pero no para los procedimientos de desahucio por precario, como es el presente. Para estos últimos la norma solamente preveía la posibilidad de suspender el lanzamiento, lo cual debe plantearse en fase de ejecución de sentencia.

Por ello, no hay ninguna incongruencia de la sentencia por no haber resuelto algo, que no constituía, propiamente, una pretensión relativa a la acción que se ejercitaba.

CUARTO.-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 398 LEC, dada la desestimación del recurso, se imponen las costas del recurso de apelación a la parte recurrente.

-

FALLAMOS

LA SALA ACUERDA: DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por Paloma Isabel Cebrián en representación de Evaristo contra la sentencia dictada en este procedimiento por el Juzgado de Primera Instancia, que confirmamos íntegramente, con imposición de las costas de esta alzada a la parte recurrente.

Contra la presente sentencia cabe recurso de casación en los términos y con los requisitos establecidos en los artículos 477 y ss. LEC, en su redacción dada por el real decreto-ley 5/2023 de 28 de junio, dentro del plazo de 20 días contados desde el siguiente a la notificación de la presente resolución.

Transferir a la cuenta bancaria correspondiente el depósito constituido por la parte recurrente, devolver las actuaciones al órgano judicial de instancia y archivar el presente procedimiento.

Modo de impugnación:recurso de **CASACIÓN** en los supuestos del art. 477 LEC ante el Tribunal Supremo siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos.

También puede interponerse recurso de casación en relación con el Derecho Civil Catalán en los supuestos del art. 3 de la Llei 4/2012, del 5 de març, del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya.

El recurso se interpone mediante un escrito que se debe presentar en este Órgano judicial dentro del plazo de **VEINTE** días, contados desde el siguiente al de la notificación, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente el recurso. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Órgano judicial, el depósito a que se refiere la DA 15ª de la LOPJ reformada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre. Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación.

Lo acordamos y firmamos.

Los Magistrados :