



Roj: **SAP MU 1627/2026 - ECLI:ES:APMU:2026:1627**

Id Cendoj: **30030370042026100582**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Murcia**

Sección: **4**

Fecha: **09/07/2026**

Nº de Recurso: **413/2025**

Nº de Resolución: **664/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JUAN MARTINEZ PEREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE MURCIA

SECCION 4ª

MURCIA

SENTENCIA: 00664 / 2026

PASEO DE GARAY 5 MURCIA

Teléfono: 968229327

Correo electrónico: audiencia.s4.murcia@justicia.es

SERVICIO COMÚN TRAMITACION AUDIENCIA PROVINCIAL MURCIA

Correo Electrónico: SCT.AP.MURCIA@JUSTICIA.ES

Equipo/usuario: MMO

Modelo: N10250 SENTENCIA

N.I.G. 30030 42 1 2021 0008631

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000413 / 2025

Órgano de origen: T.I. - JDO. PRIMERA INSTANCIA CIVIL nº 010 de MURCIA

Procedimiento de origen: JVH JUICIO VERBAL (DESAHUCIO PRECARIO) 0000477 / 2021

Recurrente: Inés .

Procurador: OLGA NAVAS CARRILLO

Abogado: EDUARDO MARTINEZ RUIZ-FUNES

Recurrido: SACANAEL IBERICA SL

Procurador: CRISTINA LUCAS GARCIA

Abogado: CARLOS PEREZ PEREZ

Audiencia Provincial Murcia, Sección 4ª

Rollo apelación civil núm. 413/2025

SENTENCIA Núm. 664/2026

Ilmos. Sres./Sra.

D. Juan Martínez Pérez

Presidente

D. Francisco Navarro Campillo

D. Enrique Domínguez López

Magistrados/a

En la ciudad de Murcia, a 9 de julio de 2026

Habiendo visto el rollo de apelación nº 413/2025, dimanante del juicio verbal de desahucio por precario nº 477/2021, del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de esta capital, en el que es parte apelada, la entidad Sacanel Ibérica, S.L.U., sucesora procesalmente de la inicial actora, representada por la procuradora, Doña Cristina Lucas García, y defendida por el letrado, D. Carlos Pérez Pérez, y como demandados, Doña. Inés, representada por la procuradora, Doña Olga Navas Carrillo, y defendida por el letrado, D. Eduardo Martínez Ruiz Funes y los ignorados ocupantes de la vivienda sita en DIRECCION000, Murcia.

Ha sido ponente el Ilmo. Sr. Magistrado, D. Juan Martínez Pérez, quien expresa el parecer de la Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-En el juicio verbal nº 477/2021, tramitado en el Juzgado de Primera Instancia nº 10 de esta capital, en fecha 28 de noviembre de 2024 se dictó sentencia, en cuya parte dispositiva se acuerda: Acuerdo estimar íntegramente la demanda interpuesta por la mercantil CONITA INVESTMENTS, SL, sucedida procesalmente por SACANEL IBERICA, S.A.U., representada por la Procuradora de los Tribunales Sra. Lucas García, frente a Doña. Inés, representados por el Procurador de los Tribunales Sr. Ródenas Pérez, y contra los IGNORADOS OCUPANTES de la vivienda sita en DIRECCION000, Murcia, con los anejos inseparables NUM000 y NUM001, en rebeldía procesal, declarando haber lugar al desahucio por precario y la recuperación por su dueña de la plena posesión del inmueble objeto de autos; y condenando a los demandados e ignorados ocupantes del inmueble a estar y pasar por la anterior declaración, requiriéndoles al desalojo de la finca objeto del litigio, dejándola a la libre disposición de la parte actora, con apercibimiento de lanzamiento a su costa si así no lo hicieran.

En su caso, el lanzamiento tendrá lugar en la fecha que determine el Servicio Común de Ejecución Civil. Se imponen expresamente las costas de este procedimiento a la parte demandada.

SEGUNDO.-Frente a la resolución antes referida se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de Doña. Inés, y teniéndose por interpuesto se acordó dar traslado a las demás partes para formular oposición o, en su caso, impugnación. La representación procesal de la entidad Sacanel Ibérica, S.L.U dentro de plazo presentó escrito de oposición, interesando la confirmación de la resolución recurrida. Formalizado el anterior trámite se acordó remitir los autos a la Audiencia Provincial con emplazamiento de las partes.

TERCERO.-Recibidos los autos en la Audiencia Provincial, y tras el correspondiente reparto, se formó el rollo de apelación nº 413/2025, teniéndose por personadas, en calidad de apelante y apelada, a los antes designados. Remitidos los autos a la Sección IV de la Audiencia Provincial se dictó providencia en fecha 24 de junio, señalándose para la deliberación y votación el día 7 de julio de 2026.

En la sustanciación de esta segunda instancia se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-*En el recurso de apelación se pretende que se revoque la sentencia de instancia, dictándose en su lugar otra desestimando la demanda. Doña. Inés.*

En resumen, se indica que el título posesorio aportado por la apelante es un contrato de arrendamiento, pues se ha discutido la autenticidad pero de manera no válida, que corresponde a la parte actora acreditar que el contrato de arrendamiento suscrito con el anterior propietario es inválido, y al no haberse acreditado es título suficiente para poseer.

La sentencia recurrida estima la acción de desahucio por precario, declarando haber lugar al desahucio del inmueble objeto de la acción ejercitada. Se indica<< justifica la parte actora el título de propiedad en virtud del cual reclama la plena posesión del inmueble, el cual se encuentra ocupado sin que conste que dichos ocupantes ostenten título que les ampare en su derecho a poseer, encontrando encaje dicha situación en el concepto de precario descrito anteriormente. (...). El contrato de subarriendo aportado por la parte demandada es de fecha posterior a la adjudicación del inmueble a la mercantil CONITA INVESTMENTS SLU, por tanto, fue suscrito por quien no estaba legitimado para la firma del mismo, ya que JOMIBASE no era propietaria al momento de la firma y tampoco consta que fuera arrendadora u ostentara algún otro derecho sobre el

inmueble en cuestión. De modo que, careciendo la parte demandada de título que le autorizara a continuar en la ocupación de la vivienda, procede estimar la demanda y declarar el desahucio por precario y la recuperación por su dueña de la plena posesión del inmueble...>>>.

SEGUNDO.-Hechos acreditados y doctrina jurisprudencial que resulta de aplicación.

Examinados los autos resulta que la parte actora adjunta nota simple del Registro de la Propiedad N°7 de Murcia, relativa a la finca registral nº NUM002 , objeto de autos, y de la que resulta que Conita Investments SLU es titular del pleno dominio por título de adjudicación formalizada en escritura de fecha 28 de julio de 2.016, y posteriormente, por escritura de compraventa de fecha 31 de octubre de 2.023, Conita Investments SLU transmite a SACANEL IBERICA SLU, sucesora procesal de aquella, la finca registral NUM002 del Registro de la Propiedad N°7 de Murcia, sita en DIRECCION000 , en término de Murcia, DIRECCION001 , con sus anejos (plaza de garaje y trastero).

La parte la demandada aporta contrato de arrendamiento de fecha 2 de diciembre de 2016, suscrito por la entidad SATEK ESPAÑA GESTION DE ACTIVOS S.L., y D. Apolonio , y doña Inés . En el contrato se indica que la mercantil JOMIBASE SL interviene como propietaria/gestora en exclusiva de los activos inmobiliarios sitios en DIRECCION000 , y que la arrendadora ha autorizado a SATEK para la gestión comercial, administración, gestión de cobro, etc., de los activos inmobiliarios del citado contrato, para cuyo fin llevan a cabo el contrato de subarriendo. La demandada no ha aportado pago de renta alguna relativa al contrato de subarrendamiento ni del arrendamiento. La STS de 28 de febrero de 2013 declara <<<se define el precario como "una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho>>>.

La STS 691/2020, de 21 de diciembre, refiere<<<2.- La institución jurídica del precario no aparece específicamente regulada en nuestro ordenamiento, si bien la mayoría de la doctrina lo encuadra en el art. 1750 CC. No obstante, ha sido desarrollado por una abundante jurisprudencia, que ha definido el precario como "una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho" (sentencias 110/2013, 28 de febrero; 557/2013, 19 de septiembre; 545/2014, de 1 de octubre, y 134/2017, de 28 de febrero). Existe el precario: (i) cuando hay una situación de tolerancia sin título; (ii) cuando sobreviene un cambio de la causa por cesar la vigencia del contrato antes existente, (iii) o incluso la posesión gratuita sin título y sin la voluntad del propietario (SSTs de 3 de diciembre de 1.958 y 30 de octubre de 1.986, entre otras).

Por tanto, no se refiere exclusivamente a la graciosa concesión al detentador y a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente (en el sentido que a la institución del precario le atribuyó el Digesto), sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el cualificado que ostente el actor (sentencias de 13 de febrero de 1.958, 30 de octubre de 1.986 y 6 de noviembre de 2008)>>>.

Sentado lo anterior, se desestima la pretensión revocatoria, aceptándose, pues lo razonado en instancia. Y ello es así, ya que la actora está legitimada activamente para el ejercicio de la acción de desahucio por ostentar la titularidad de la vivienda, mientras que la parte apelante no ostenta título alguno que legitime el uso y disfrute del inmueble objeto de la acción ejercitada, ya que el contrato de subarriendo aportado no es título oponible ni válido frente a la entidad actora inicial y ni frente a la sucedida procesalmente y actual parte apelada, ya que documento aportado por la demandada, 2 de diciembre de 20216, es de fecha posterior a la adjudicación del inmueble por parte de Conita Investments SLU, en fecha 28 de julio de 2.016, por lo que es evidente que no tenía facultad para otorgar arrendamiento la entidad JOMIBASE SL, ello en conjunción con el hecho de que se desconoce la existencia de un eventual contrato de arrendamiento, que autorizarse a otorgar un subarriendo, que en todo caso debería ajustarse a lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Además, es sumamente significativo de que no se haya aportado documentos relativo a pago de renta alguna por parte de la demandada y apelante.

En atención a lo expuesto, se desestima el recurso de apelación, de acuerdo con lo sostenido en el escrito de oposición al recurso formulado por la representación procesal de la entidad Sacanel Ibérica, S.L.U.

TERCERO.-Procede imponer las costas procesales de esta alzada a la parte apelante al desestimarse el recurso de apelación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 398 y 394 LEC, y ello en tanto que no concurren dudas de hecho y de derecho que justifiquen otro pronunciamiento.

**FALLAMOS**

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la procuradora, Doña Olga Navas Carrillo, en nombre y representación de Doña. Inés, debemos de confirmar y confirmamos la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrada Juez, del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de esta capital, en fecha 28 de noviembre de 2024, en los autos de juicio verbal de desahucio por precario nº 477/2021, con la imposición expresa de las costas procesales de esta alzada a la parte apelante.

Dése al depósito constituido el destino legal pertinente al haber sido desestimado el recurso de apelación.

Notifíquese la sentencia y llévase certificación de la misma al rollo de esta Sala y a los autos del Juzgado, al que se devolverán para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, contra la que cabe interponer recurso de casación por interés casacional, por infracción procesal o sustantiva, ante esta Sala en el plazo de veinte días desde que sea notificada, debiendo consignar la cantidad de 50 € (por cada recurso que se interponga) para su admisión conforme a lo establecido en la D. A. 15ª LOPJ y, en su caso, la tasa prevista en la Ley 10/2012, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.