

RAMON FEIXO FERNANDEZ-VEGA		Referencia	FS/00609
Cliente	CLUB COLUMBOFIL ANDREUENCA		
Letrado	LUIS CASTELLANO ESCAMILLA		
Procedimiento	704/17-4I	JDO. PRIMERA INSTANCIA 23 BARCELONA	
Notificación	03/04/2018	Resolución	23/03/2018
Procesal	02/05/2018 ACTIVAR FIRMEZA . Plazo 20 días		

Juzgado de Primera Instancia nº 23 de Barcelona

Gran Via de les Corts Catalanes, 111, edifici C, planta 8 - Barcelona - C.P.: 08075

TEL.: 935549423
 FAX: 935549523
 EMAIL: instancia23.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120178126765

Juicio verbal (Desahucio precario art. 250.1.2) 704/2017 -4I

Materia: Juicios verbales arrendaticios y por precario

Cuenta BANCO SANTANDER:

Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 23 de Barcelona

Para ingresos en caja. Concepto: Nº Cuenta Expediente del Juzgado (16 dígitos)

Pagos por transferencia IBAN en formato electrónico: ES55 0049 3569 9200 0500 1274. Concepto: Nº Cuenta Expediente del Juzgado (16 dígitos)

Pagos por transferencia IBAN en formato papel: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274. Concepto: Nº Cuenta Expediente del Juzgado (16 dígitos)

Parte demandante/ejecutante: FEDERACIÓ
 COLUMBÒFILA CATALANA DE COLOMS
 MISSATGERS
 Procurador/a: Estibaliz Rodriguez Ortiz De Zárate
 Abogado/a: Alejandro Fuentes-Lojo Rius

Parte demandada/ejecutada: CLUB COLUMBOFIL
 ANDREUENCA
 Procurador/a: Ramon Feixó Fernández-Vega
 Abogado/a: Lluís Castellano Escamilla

SENTENCIA Nº 66/2018

Magistrada: María Jesús Garayoa Arrasate

Barcelona, 23 de marzo de 2018

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 2 de octubre de 2017 se presenta demanda de juicio verbal por precario por la Procuradora d^a ESTIBALIZ RODRIGUEZ ORTIZ DE ZÁRATE en representación de FEDERACIÓ COLUMBÒFILA CATALANA DE COLOMS MISSATGERS (en adelante, FCCCM) contra CLUB COLUMBÒFIL ANDREUENCA. Turnada a este Juzgado, se admitió a trámite por Decreto de fecha 27 de octubre de 2017, dándose traslado a la demandada.

SEGUNDO.- La demandada contestó a la demanda oponiéndose a la misma, por lo que mediante diligencia de ordenación de fecha 8 de enero de 2018 se convocó a las partes a la celebración de una vista el día 22 de marzo de 2018, a las 10.30 horas.

TERCERO.- La vista se celebró el día señalado, 22 de marzo de 2018, compareciendo las partes con la debida asistencia y representación. La parte actora se ratificó en la demanda y la parte demandada se ratificó en su oposición. A su vez la actora realizó determinadas alegaciones e impugnó la autenticidad del documento número 5 de la contestación a la demanda.

Posteriormente, la parte actora propuso como prueba documental por



reproducida, más documental, interrogatorio del demandado y testificales. La parte demandada propuso documental por reproducida y testificales. Toda la prueba propuesta fue declarada pertinente salvo las testificales propuesta por la actora y dos testigos propuestos por la parte demandada. Ambas partes interpusieron recurso de reposición contra la inadmisión de la prueba siendo desestimados los citados recursos y formulándose sendas protestas. Posteriormente y tras la práctica de toda la prueba y después de emitidas las conclusiones por las partes, quedaron las actuaciones vistas para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Solicita la parte actora se dicte sentencia condenando al demandado a desalojar el inmueble sito en el Passatge del Taulat número 7 de Barcelona, dejándolo libre y expedito a disposición de la actora, dentro del plazo legal, apercibiéndole, en su caso, de lanzamiento, con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Señala la actora que es propietaria de la nave industrial denominada nave 1, sita en Barcelona, Passatge del Taulat nº 7 en virtud de compraventa otorgada en fecha 13 de mayo de 1998, señalando que tras su adquisición, cedió En precario una oficina de una superficie aproximada de 23 m² sita en la planta superior o piso de la citada nave al demandado. Manifiesta que cedió gratuitamente y de forma desinteresada dicho espacio físico a la demandada porque ésta se había quedado sin sede social y en tanto que club afiliado a la FCCM, se le autorizó el uso de dicha oficina de forma indefinida para que pudiera prestar un mejor servicio a sus socios. Manifiesta que por las razones que fueran la demandada no renovó su licencia federativa de la FCCM, causando baja de la misma y por tanto dejando de abonar el importe anual de la licencia federativa y así señala que tras la citada baja dejó de tener razón de ser la cesión gratuita del uso del espacio del local-nave propiedad de la actora para fines privados de la demandada y ahora totalmente ajenos a la FCCM.

A mayor abundamiento, señala que la demandada se ha extralimitado en su derecho de uso y no solo ocupa de forma exclusiva y excluyente la citada oficina sita en la planta superior sino prácticamente toda la nave por lo que señala que requirió a la demandada para que cesara en el uso y desalojara el local-nave de su propiedad, haciendo la demandada caso omiso a dicho requerimientos de desalojo y continuando ocupando el local, por lo que solicita la estimación de la demanda.

La demandada se opone a la demanda solicitando la desestimación con imposición de costas a la parte actora. Refiere que éste es el tercer procedimiento seguido por la actora con el mismo objeto, instando la acción de desahucio en base a calificar la relación existente entre las partes de precario y, así refiere que se siguió procedimiento ante el Juzgado de primera instancia número 26 de Barcelona y posteriormente ante el Juzgado de primera instancia número 5 de Barcelona. Manifiesta que la actora tiene como ámbito fundacional la promoción, gestión, coordinación y organización de la práctica del deporte de





palomas mensajeras dentro del ámbito de Catalunya, constituida básicamente por asociaciones y/o clubes deportivos, agrupaciones deportivas y otras entidades privadas sin ánimo señalando que la demandada se constituyó en fecha 7 de enero de 1956 como un club deportivo de régimen general y es una asociación privada con personalidad jurídica y capacidad de obrar y de actuar y sin ánimo de lucro siendo los objetivos básicos el fomento, el desarrollo y la práctica continuada de la actividad física y deportiva refiere que ocupa una oficina de aproximadamente 20 m² en la parte situada en la planta primera del inmueble de la Federación que dispone de 365 m² en planta baja y 350 en planta primera manifestando que ocupa y utiliza como los otros clubes que integran la Federación la planta baja del inmueble de la Federación para los enjambres y para guardar y almacenar las aulas.

Así señala que ostenta la posesión y uso de dichas dependencias en virtud de cesión pactada entre las partes que tiene su origen en el contrato de comodato de fecha 24 de febrero de 1998 que acompaña como documento número 5 de la demanda, por lo que señala que la relación que une a las partes es la de un contrato de comodato, cediendo la actora la posesión de las dependencias objeto del procedimiento para un uso determinado concretamente para desarrollar y fomentar como club deportivo, la práctica de la modalidad o disciplina deportiva de las palomas mensajeras. Y así señala que desde el 24 de febrero de 1998, los socios del club vienen utilizando el citado local, manifestando respecto al requerimiento de desalojo efectuado por la parte actora mediante burofax que sólo se les requirió de desalojo y no se acordaba resolver contrato alguno.

Señala su vez la parte demandada la excepción de inadecuación del presente procedimiento de desahucio por precario ya que nos hallamos ante un comodato, por lo que lo que procedería sería la interposición del correspondiente juicio declarativo y así señala que tiene un título que ampara y legítima la posesión de las dependencias del inmueble de la actora que éste le tiene cedida señalando que en aplicación del artículo 1749 del Código Civil el comodeante no puede reclamar la cosa prestada sino después de concluido el uso para que la preste y el artículo 1750 fija que el comodante puede reclamar la finca a su voluntad si no se pactó duración del comodato o si no se pactó el uso al que debía destinarse la cosa prestada, por lo que habiéndose pactado un uso en este comodato, mientras la demandada siga haciendo uso de las instalaciones para tal fin, la actora no puede reclamar la cosa prestada. Así señala la existencia de un título que ampara su posesión cuál es el contrato de 24 de febrero de 1998, señalando que no ha finalizado el tiempo del uso.

Igualmente señala la existencia de determinadas circunstancias que dieron lugar a la sanción de expulsión de la demandada de la Federación, sanción que fue declarada nula mediante resolución de 5 de septiembre de 2017 dictada por el Tribunal Català de l'Esport.

Refiere por ello que al continuar desarrollando su actividad deportiva, de acuerdo con sus estatutos sociales y desarrollando el uso previsto en el contrato de comodato, procede desestimar la presente demanda.





SEGUNDO.- En primer lugar se alega la inadecuación de procedimiento por la parte demandada manifestando que lo que procede es el juicio declarativo en cuanto la relación contractual que une a las partes es la de comodato y no la de precario referida por la parte actora.

Pues bien, la citada excepción como excepción procesal debe decaer en cuanto la acción ejercitada por la parte actora en su demanda es la acción de precario, siendo por ello que ha de sustanciarse por los trámites del juicio verbal de conformidad con el artículo 250.1.2 de LEC, siendo que la parte actora solicita en su demanda se condene al demandado a desalojar el local objeto del procedimiento manifestando que tal local había sido cedido gratuitamente y de forma desinteresada a la parte demandada por la actora y en tanto que club afiliado a la actora, se le autorizó el uso de dicha oficina. Por ello y a la vista de la acción ejercitada en la demanda el juicio que corresponde ese juicio verbal por el que se ha tramitado el presente procedimiento, siguiendo al respecto la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 13, de 16 de julio de 2014 que en relación al procedimiento a seguir establece que "en la actualidad y como consecuencia de la reforma introducida por la LEC, el juicio verbal de precario (por el que se ventila la pretensión al efecto, contemplada en su artículo 250.2) ha perdido el carácter sumario que, en esencia, mantenía como juicio de desahucio en el régimen procesal anterior, pues en la nueva ley se configura como juicio plenario total y como claramente se deriva de su exposición de motivos al señalar, de forma terminante, que en la nueva regulación se excluye el carácter sumario de este tipo de procesos en la medida que se desenvuelve con apertura a plenas alegaciones y pruebas hasta el punto de que finaliza con plena efectividad, es decir, con la eficacia de cosa juzgada... Esta nueva configuración obliga a revisar la jurisprudencia anterior en la materia, en la que se excluía en este proceso la posibilidad de análisis de cuestiones complejas cuya concurrencia impedía la estimación de la pretensión, cuestiones que, precisamente por la complejidad que presentaba, debían de ventilarse en otro con más garantías que las que ofrecía el juicio de desahucio sin efecto de cosa juzgada. Ahora bien, una cosa es ello y otra diferente que pueda tener por objeto resoluciones diferentes de las que pueden incluir en su seno, lo que significa, por lo pronto, que dentro de este proceso no podrá discutirse, por ejemplo, la eficacia del título esgrimido por el actor en determinadas condiciones pues no sería el procedimiento adecuado para invalidar ese título cuando goce de presunción de validez; por otro lado, es cierto que las sentencias dictadas en el mismo producen los efectos de la cosa juzgada pero ésta se extiende a lo que es objeto del proceso (art. 222.1 de la LEC).

No cabe, pues, en principio, en el ámbito del juicio por precario entrar en el examen y, por tanto, pronunciarse y resolver definitivamente sobre el mismo, del título del actor o del demandado a poseer, que deberán ser conocidos en un procedimiento ordinario, igualmente plenario pero rodeado de mayores garantías.

En definitiva, en el juicio por precario se discute y resuelve acerca del derecho a poseer, con exclusión del conocimiento de otras cuestiones que deban ser conocidos en un procedimiento ordinario."





El éxito de la acción de desahucio por precario requiere que la persona que ejercite la acción tenga la posesión mediata de la finca como propietario, usufructuario o por cualquier otro título que le dé derecho a disfrutarla y, que la persona o personas demandadas disfruten o tengan la posesión inmediata del inmueble sin título legitimador de clase alguna, sin pagar renta o merced arrendaticia de ahí que si en las actuaciones procesales quedase acreditada la existencia real de título válido y eficaz a favor del ocupante que amparase la posesión detentada, la acción ejercitada no podría prosperar puesto que éste perdería el carácter de precarista y, consiguientemente, seconvertiría en poseedor con justo título. “.

Por todo ello, atendida la acción ejercitada por la parte actora, la excepción procesal de inadecuación de procedimiento, y sin perjuicio de lo que soeresolverá sobre el fondo, se desestima

TERCERO.- Entrando en el fondo del asunto debe señalarse que la parte actora ejercita la acción de desahucio por precario, a la que se opone la parte demandada alegando la existencia de un comodato y aportando al respecto el documento número cinco de la contestación a la demanda.

Son requisitos para que prospere la acción de desahucio por precario los siguientes: 1º) que el actor tenga la posesión real de la finca a título de dueño, de usufructuario o de cualquier otro que le dé derecho a disfrutarla; 2º) que el demandado disfrute de la finca sin título que justifique el uso o disfrute del inmueble sin pagar renta ni merced alguna y 3º) que existe identidad de la cosa objeto del desahucio. La cuestión discutida en el presente procedimiento es la existencia o no de título de la parte demandada, en cuanto ésta refiere y aporta al respecto el documento número 5 de la contestación a la demanda alegando la existencia de un título (contrato de comodato) que justifica su ocupación.

El comodato es considerado por la doctrina como un contrato típico (art. 1740 CC), nominado, real, traslativo del uso y no de la propiedad, unilateral, gratuito pues si concurre pago de alguna clase de canon o merced surgiría el contrato de arrendamiento, conforme a lo dispuesto en el art. 1740 CC y temporal, por cuanto a tenor de los arts. 1749 y 1750 CC (Código Civil) el comodatario podrá utilizar la cosa durante el tiempo convenido o concluido el uso para el que fue concedido, expresa o tácitamente determinado por la costumbre de la tierra. En consecuencia, en ausencia de pacto sobre duración o concreción de uso el comodante podrá reclamarla a su voluntad, incumbiendo la prueba de aquellas circunstancias al pretendido comodatario.

Se concluye, así, que la distinción entre el contrato de comodato y la figura del precario radica en que se haya pactado un plazo de duración o un uso específico de la misma, salvo el supuesto de urgente necesidad de la cosa por el propietario. Empero, aun admitiendo que la más moderna doctrina configura el precario como una variedad del préstamo de uso, id est, como un comodato con duración al arbitrio del comodante en la expresión utilizada por la TS S de 23 May. 1989 o, lo que es lo mismo, un comodato en el que, por no





estar fijado el plazo de duración ni derivarse de los criterios ex art. 1750 del citado cuerpo normativo, queda a la voluntad del comodante la conclusión del uso cedido, y que, en consecuencia, el precario moderno no es sino una mera modulación del comodato en los términos indicados, no puede desconocerse que el art. 1750 faculta al comodante a reclamar a su voluntad la cosa prestada siempre que colmen los presupuestos que describe, es decir, que no se hubiese pactado la duración del comodato ni el uso a que había de destinarse la cosa prestada.

Pues bien procede analizar en el presente caso el título alegado por la parte demandada debiendo señalar en primer lugar la autenticidad del citado documento número 5 de la contestación a la demanda y así pese a ser impugnada la autenticidad del documento por la parte actora, lo cierto es que se ha acreditado por los firmantes del documento, reconociendo ambos su firma en el documento acompañado con la contestación a la demanda, la autenticidad del citado documento y de su contenido, señalando ambos que fue cedido el local por la FCCM a la ahora demandada. Las alegaciones relativas a la fecha de la escritura de compraventa del local objeto del procedimiento o la fecha que consta el cambio de sede en la página web de la demandada no sirven para acreditar la falta de autenticidad alegada por la parte actora. A su vez debe añadirse los actos propios de la parte actora en cuanto consta en las actuaciones la existencia de otros procedimientos entre las partes en relación al objeto de la presente demanda y en especial es destacable el documento número seis de la contestación a la demanda en el que la parte actora se refiere ya a la existencia de un contrato de 1998, manifestando en el hecho segundo de la demanda en su día presentada que la demandada “pidió en el año 1998 que le dejaran un cuarto donde poder dejar su material deportivo, así como jaulas, pienso y otros enseres mientras encontraban otro local, la Federación le dejó sin más un cuarto, sin pagar siquiera renta...”.

Acreditada así la autenticidad del citado documento número 5 de la contestación a la demanda y en cuanto a la naturaleza del citado contrato se entiende por esta Juzgadora que nos hallamos ante un contrato de comodato en cuanto se recoge “el sr. Gallemí (Presidente en ese momento de la FCCCM) le dice al sr. Farré (Presidente de la demandada) que con la inauguración del nuevo local de la Federación Colombófila Catalana sito en Passatge de Taulat, 5-7, en Barcelona, no habrá problema, para acceder de forma inmediata, gratuita e indefinida una oficina para el club, en la parte situada en el piso superior, ya que dispone de 350 metros cuadrados de oficinas y despachos. Al mismo tiempo le dice que los bajos con 365 m², no habrá problema para efectuar los enjaules, y guardar las jaulas para los mismos...”

Por ello y acreditada la existencia de un contrato de comodato, siendo este el título por el que la parte demandada usa la cosa objeto del contrato y siendo ésta la causa del contrato, la acción de desahucio por precario ya debe decaer, en cuanto no se han acreditado los requisitos ya señalados para que prospere la referida acción de precario.

La actora refiere igualmente en el acto de la vista que si bien pudiera considerarse que existió un contrato de comodato, desde que la demandada no





forma parte de la Federación, ha pasado a producirse una cesión de uso gratuita, por lo que procedería la acción de desahucio por precario, no pueden seguirse las consideraciones respecto a que desde tal momento la relación contractual entre las partes fuera la de precario, en cuanto, dejando incluso al margen el motivo por el que demandada dejó de pertenecer a la FCCCM, el uso por la parte demandada seguía existiendo no desprendiéndose del citado documento número cinco de la demanda que el uso de la demandada de las instalaciones del local objeto del procedimiento estuviera condicionado a que la parte demandada fuera parte de la Federación. Así en el citado documento número cinco tan sólo se establece que la demandada “no tiene posibilidades de encontrar un local nuevo, y en este momento no dispone ni de sitio para dejar el material deportivo y empezar la temporada de concursos ...” y la voluntad de la actora de “ceder de forma inmediata, gratuita e indefinida una oficina para el club”. Se ha acreditado en el presente caso que la demandada continúa utilizando el local objeto del procedimiento y que lo hace en el ejercicio de su actividad columbófila (en los términos de sus estatutos, conforme al documento número tres de la contestación a la demanda) tal como reconocen todas las partes, por lo que las alegaciones de la actora en el sentido de que el contrato pasó a ser un contrato de precario también decaen.

A su vez la parte actora alega en la vista que aún en el caso de entender que nos hallamos ante un contrato de comodato, tiene una necesidad urgente de recuperar el uso del local objeto del contrato, y por ello procedería el desalojo de la parte demandada de conformidad con los artículos 1749 y 1750 del código civil, lo cierto es que consta pactado un uso y además la actora no ha acreditado la necesidad urgente a que se refiere el segundo de los preceptos, siendo que tales pretensiones efectuadas ahora por la actora no son ejercitadas en la demanda debiendo considerarse una modificación de la causa petendi, que causa absoluta indefensión a la parte demandada al realizarse sorpresivamente en el acto de la vista, fuera del momento procesal oportuno, por lo que no pueden tener acogida.

La demanda se desestima.

CUARTO.- Conforme al art. 394.1 LEC y producida una desestimación de la demanda, no apreciadas dudas de hecho ni de derecho en el presente caso, se imponen las costas a la parte actora .

Vistos los preceptos citados y demás de pertinente y general aplicación

FALLO

DESESTIMANDO la demanda instada por la Procuradora d^a ESTIBALIZ RODRIGUEZ ORTIZ DE ZÁRATE en representación de **FEDERACIÓ COLUMBÒFILA CATALANA DE COLOMS MISSATGERS** contra **CLUB COLUMBÒFIL ANDREUENCA** debo **ABSOLVER** y **ABSUELVO** al demandado con imposición de costas al actor.





Codi Segur de Verificació: 8ZNA4OZ2BDB6HVT7X2U6B51363LLBKYYW

Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: <https://ejusticia.gencat.cat/AP/consultaCSV.html>

Signat per Garayoa Arrasate, Maria Jesus;

Data i hora 23/03/2018 14:39

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante RECURSO DE APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de Barcelona (artículo 455 LEC).

El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación. En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se basa a impugnación, además de citar la resolución apela y los pronunciamientos que impugna.

Conforme a la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ, con el escrito se deberá acreditar el depósito de 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de éste Juzgado.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

