

El ámbito del desahucio por precario y su aplicación en la comunidad hereditaria

ANA LÓPEZ FRÍAS

Profesora titular de Derecho Civil
Universidad de Granada

RESUMEN

La presencia constante del desahucio por precario en la práctica judicial se debe en buena parte a la amplitud de situaciones que, según la jurisprudencia, se incluyen bajo el concepto de precario. Una de ellas se manifiesta en el ámbito de la comunidad hereditaria, cuando algún coheredero posee en exclusiva un inmueble del caudal relicto que aún no se ha dividido. El presente trabajo dedica especial atención a esta hipótesis, para analizar las particularidades que en ella presenta la acción de desahucio por precario y sobre todo para examinar, con referencia constante a la jurisprudencia, los problemas que plantea la legitimación activa de los distintos miembros de la comunidad hereditaria en orden a obtener o recuperar la posesión por la vía del artículo 250.1.2.º LEC.

PALABRAS CLAVE

Desahucio por precario, posesión de bienes inmuebles, ius possidendi, comunidad hereditaria, legitimación activa, título posesorio, herencia.

The scope of eviction for precarious possession and its application in the hereditary community

ABSTRACT

The constant presence of eviction for precarious possession in judicial practice is largely due to the broad range of situations that, according to

case law, fall under the concept of precariousness. One of these situations arises in the context of hereditary community, when one co-heir exclusively holds a property from the undivided deceased estate. This paper pays special attention to this hypothesis to analyse the particularities of eviction action for precarious possession presents in this context, and above all, to examine, with constant reference to case law, the issues posed by the active legal standing of the various members of the community of heirs in order to obtain or recover possession through the procedure set out in article 250.1.2 of the Civil Procedure Act.

KEY WORDS

Eviction for precarious possession, possession of real property, ius possidendi, hereditary community, standing to sue, title to possession, inheritance.

SUMARIO:—I. *Introducción.*—II. *Ámbito del desahucio por precario: el concepto de precario en la jurisprudencia.*—III. *El análisis del título o relación jurídica invocada por el poseedor.*—IV. *Desahucio por precario en la comunidad hereditaria.* 1. Planteamiento del problema y posición básica de la jurisprudencia. 2. ¿Quién decide la posesión de los bienes hereditarios? Legitimación individual o mayoritaria para interponer la acción de desahucio. 3. La inadecuación del desalojo y la conveniencia de los turnos. 4. La legitimación de los legatarios para ejercitar el desahucio por precario. 4.1 Legatario de cosa específica. 4.2 Legatario de la legítima estricta. 4.3 Legatario del usufructo universal.—V. *Conclusiones.*—*Bibliografía.*—*Resoluciones judiciales y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.*

I. INTRODUCCIÓN

Una de las pretensiones que más se esgrime ante los tribunales en materia de derechos reales es la obtención o recuperación de la posesión de los bienes inmuebles por parte de sus titulares. Encontramos multitud de sentencias de Juzgados y Audiencias, y también del Tribunal Supremo, que se refieren a esa materia, siendo diversas las acciones y procedimientos entablados con la finalidad de conseguir o recuperar la posesión¹. Particularmente es muy desta-

¹ Recordemos que nuestra legislación civil y procesal regula a estos efectos varios mecanismos:

- En primer lugar, y con fundamento en la titularidad del derecho real de propiedad, el dueño de un inmueble puede ejercitar la acción reivindicatoria contra el poseedor que

cable el número de procedimientos (seguramente, mayoría) en los que se encauza esa finalidad de obtener la posesión a través del desahucio por precario. Podría pensarse que, dada la abundancia de doctrina jurisprudencial sobre el precario, no hay dudas relevantes en este ámbito. Pero, como suele ocurrir en todas las instituciones de cierta complejidad, siempre hay cuestiones que, incluso considerándose en principio resueltas, siguen planteando interrogantes cuando se estudian con detenimiento y a la luz de la casuística que llega a los tribunales. Lo podremos comprobar a lo largo de las páginas de este trabajo, cuyo propósito principal es analizar, con atención a la jurisprudencia, el alcance y las peculiaridades del desahucio por precario en un supuesto concreto: cuando se dirige la acción de desahucio contra un coheredero que posee en exclusiva algún inmueble de la herencia sin haberse practicado la partición. El desahucio por precario en la comunidad hereditaria es una hipótesis que sigue siendo problemática y que está muy presente en la práctica judicial. Pero antes de entrar en el examen de esta concreta situación, parece oportuno aludir al concepto de precario que define en general el ámbito del desahucio previsto en el artículo

carezca de un título justificativo de su posesión (art. 348.2 CC). Dicha acción seguirá habitualmente el cauce del juicio ordinario habida cuenta de que el valor del inmueble será en la mayoría de los casos superior a quince mil euros (art. 249.2 LEC).

- Pero la obtención o recuperación de la posesión de los inmuebles también puede solicitarse a través de varias acciones y procedimientos que se tramitan a través del juicio verbal (art. 250 LEC): la acción posesoria o interdicto de recobrar, el desahucio por precario y la llamada acción real registral del artículo 41 LH. En función de la situación en la que se encuentre el demandante podrá acudir a una o a varias de estas acciones:

a) En la acción posesoria o interdicto de recobrar está legitimado activamente quien tenga la condición de poseedor y haya sido despojado de su posesión. Esta acción, cuyo fundamento se encuentra en los arts. 441 y 446 CC, protege la posesión como hecho (*ius possessionis*), no el derecho a poseer (*ius possidendi*). En el procedimiento correspondiente, que es sumario y carece del efecto de cosa juzgada según el artículo 447.2 LEC, solo se analiza si el demandante era poseedor de facto y ha sido privado de esa posesión, sin entrar a determinar los derechos de las partes en conflicto en relación con la titularidad del inmueble. Esta tutela sumaria de la posesión también se dirige específicamente a la recuperación inmediata de la posesión de inmuebles destinados a vivienda según el párrafo 2.º del artículo 250.1.4 LEC, introducido por la Ley 5/2018. Pero el legitimado activamente en este caso es el «propietario o poseedor legítimo» de la vivienda, lo que pone de relieve que este mecanismo no es una mera variante del interdicto de recobrar a pesar de que así lo manifieste el Preámbulo de la Ley 5/2018 (Vid. GÓMEZ LINACERO, AC, 2024, versión online).

b) La acción del artículo 41 LH permite al titular registral obtener la posesión que sea propia del derecho inscrito a su favor. Su fundamento se encuentra en el principio de legitimación o presunción de exactitud de lo publicado en el Registro de la propiedad (art. 38 LH) y se ejercita a través de un procedimiento especial en el que la sentencia carece de efectos de cosa juzgada. Además, es característico de este proceso el hecho de que los motivos de oposición del demandado están tasados, por lo que cualquier alegación ajena a dichas causas de oposición debe reservarse para un juicio ordinario posterior.

c) Finalmente, la LEC (art. 250.1.2.º) contempla el desahucio por precario como mecanismo que legitima al propietario, al usufructuario y a cualquier otra persona con derecho a poseer un inmueble para dirigirse frente a quien de hecho lo posee sin pagar contraprestación y sin título (vid. LUZÓN LÓPEZ-FRÍAS, 2025, p. 8).

lo 250.1.2.º LEC y tener presente hasta dónde puede llegarse, en este procedimiento, en el análisis del título posesorio que en su caso alegue el demandado².

II. ÁMBITO DEL DESAHUCIO POR PRECARIO: EL CONCEPTO DE PRECARIO EN LA JURISPRUDENCIA

La concurrencia de diversas acciones y procedimientos encaminados a obtener o recuperar la posesión de los bienes inmuebles hace necesario tener claro cuál es el ámbito del desahucio por precario, es decir, determinar en qué tipo de situaciones puede recurrir a esta vía quien tenga derecho a poseer.

A tal efecto partimos del artículo 250.1.2.º LEC, que ordena la tramitación mediante el juicio verbal de las demandas «que pretendan la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana cedida en precario por el dueño, usufructuario o cualquier persona con derecho a poseer dicha finca». De la lectura de este precepto podría deducirse que el desahucio por precario únicamente se refiere a la figura del precario propia del Derecho romano, es decir, a los casos en que se cede voluntaria y gratuitamente el uso de una cosa con posibilidad de revocar en cualquier momento esa cesión. Sin embargo la jurisprudencia, tanto antes como después de la vigencia de la actual LEC, ha admitido a los efectos de permitir el desahucio un concepto muy amplio de precario que va más allá de los supuestos de posesión concedida al ocupante de un inmueble por familiaridad o benevolencia del dueño. Así, las SSTs de 21 de diciembre de 2020³, 7 de julio de 2021⁴ y 16 de septiembre de 2022⁵ recogen la doctrina consolidada del Tribunal Supremo sobre el concepto de precario al indicar que este «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 (...), 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»⁶. Por tanto, la persona a

² Aunque no es objeto de este trabajo, por su novedad conviene apuntar que, desde la entrada en vigor de la Ley Orgánica 1/2025, de eficiencia del servicio público de la justicia, el desahucio por precario es uno de los procedimientos en los que la admisión a trámite de la demanda exige acreditar que se ha intentado resolver el conflicto mediante un medio adecuado de solución de controversias (MASC).

³ Sentencia 691/2020, ECLI: ES: TS:2020:4385, Ponente J. M. Díaz Fraile.

⁴ Sentencia 502/2021, ECLI: ES: TS:2021:2711, Ponente J. M. Díaz Fraile.

⁵ Sentencia 605/2022, ECLI: ES: TS:2022:3399, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg.

⁶ Como explica GÓMEZ LINACERO (AC, 2024, versión *online*), el concepto de precario derivado de la jurisprudencia del Tribunal Supremo engloba tres casos: la posesión

quien corresponda el derecho a poseer puede recurrir al desahucio por precario no solo para revocar la posesión previamente concedida de forma gratuita, sino también cuando quiera poner fin a cualquier situación en la que quien detenta el inmueble carezca de una razón jurídica que lo justifique.

Particularmente, y aunque en algún momento se haya puesto en duda, hay precario en los supuestos de ocupación ilegal como situaciones de posesión sin título. De ahí que se haya rechazado en numerosas ocasiones la excepción de inadecuación de procedimiento alegada por los okupas frente a la demanda de desahucio ejercitada por el dueño⁷.

En cambio, el TS excluye del ámbito del desahucio por precario la recuperación de la posesión del inmueble que ha sido objeto de una ejecución hipotecaria y que continúa siendo ocupado por el deudor. Aunque en este supuesto hay que matizar. Cuando el que reclama la posesión es el adjudicatario (sea o no el acreedor ejecutante), entiende el Supremo que debe tramitar su pretensión en el seno del propio procedimiento de ejecución *ex* artículo 675 LEC, y no en un procedimiento de desahucio. Pero si el titular del *ius possidendi* es un tercero que ha adquirido el dominio del inmueble con posterioridad a la adjudicación del bien hipotecado, sí estará legitimado para

concedida (el genuino precario), la posesión tolerada (cuando quien posee lo hace por mera tolerancia del titular del *ius possidendi*) y la posesión sin título (en contra de la voluntad del titular).

⁷ La duda tiene su origen en el Preámbulo de la Ley 5/2018 que modificó la LEC e introdujo en el artículo 250.1.4.º de la misma el llamado desalojo exprés en los casos de ocupación ilegal de viviendas. Dicho Preámbulo afirma que «en los supuestos de ocupación ilegal no existe tal precario, puesto que no hay ni un uso tolerado por el propietario o titular del legítimo derecho de poseer, ni ningún tipo de relación previa con el ocupante». Ello llevó a algunos autores a entender que quedaban excluidos del ámbito del desahucio por precario los supuestos de ocupación ilegal (*Vid.* VILLAMARÍN LÓPEZ, 2019, *La Ley*, versión online; y MARTÍN BRICEÑO, *RDC*, 2021, p. 61). Pero se trata de una posición muy minoritaria, pues la doctrina dominante, lo mismo que la jurisprudencia, mantiene la concepción amplia del precario a efectos procesales que incluye la posesión sin título de los okupas. A este respecto, recuerda la SAP Barcelona, sección 1.ª, de 19 de junio de 2023 (sentencia 296/2023, ECLI: ES: APB:2023:6778, *La Ley* 188453/2023, Ponente A. Mateo Marco) que según la jurisprudencia constitucional los Preámbulos de las leyes no tienen valor normativo y no vinculan a los tribunales a la hora de aplicar la norma. Y, partiendo de ahí, atiende la citada sentencia al sentido de la Ley 5/2018 en el conjunto del ordenamiento jurídico, para concluir que esta Ley ha introducido un cauce procedimental contra la ocupación ilegal, adicional a los ya existentes, para reforzar la posición de determinados propietarios de viviendas ocupadas (personas físicas, personas jurídicas sin ánimo de lucro y las entidades públicas en relación a las viviendas sociales), pero sin excluir la posibilidad de que tanto estos colectivos como cualesquiera otros puedan recurrir a procedimientos distintos como el desahucio por precario. En la misma línea se pronuncian, entre otras muchas, la SAP Barcelona, sección 4.ª, de 9 de junio de 2020 (sentencia 462/2020, ECLI: ES: APB:2020:3835, Ponente M. Ríos Enrich) y la SAP Barcelona, sección 17.ª, de 5 de junio de 2024 (sentencia 408/2024, ECLI: ES: APB:2024:6849, Ponente J. Arangüena Sande). *Vid.*, igualmente, ARNAU MOYA, 2021, *Rbd*, 2021, p. 321 y ss.; GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *RCDI*, 2021, pp. 1192 y 1193; y SOLA RECENA, *Justicia*, 2020, p. 476.

instar el desahucio por precario a efectos de obtener la posesión que mantiene el deudor. Ello siempre que ese tercero sea de buena fe, es decir, que no haya actuado en connivencia con el adjudicatario, lo que se presume si carece de vinculación jurídica o económica con él⁸.

III. EL ANÁLISIS DEL TÍTULO O RELACIÓN JURÍDICA INVOCADA POR EL POSEEDOR

En la LEC vigente, a diferencia de lo que ocurría bajo la LEC de 1881, el desahucio por precario es un procedimiento plenario. En él puede discutirse a quién corresponde el derecho a poseer el inmueble objeto de litigio sin limitación en cuanto a las alegaciones de las partes y a los medios de prueba. Y además la sentencia tiene efecto de cosa juzgada según se desprende del artículo 447 LEC⁹.

Como efecto de la naturaleza plenaria del desahucio por precario en principio no cabe desestimar la demanda simplemente por el hecho de que la situación del demandado suscite una «cuestión

⁸ *Vid.* SSTS de 10 de noviembre de 2022 (sentencia 771/2022, ECLI: ES: TS:2022:4238, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg), 7 de septiembre de 2023 (sentencia 1217/2023, ECLI: ES: TS:2023:3610, Ponente J. M. Díaz Fraile), 15 de abril de 2024 (sentencia 508/2024, ECLI: ES: TS:2024:1958, Ponente P. J. Vela Torres), 3 de julio de 2024 (sentencia 945/2024, ECLI: ES: TS:2024:4056, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg), 27 de febrero de 2025 (sentencia 17/2025, ECLI: ES: TS:2025:815, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg) y 1 de julio de 2025 (sentencia 1054/2025, ECLI: ES: TS:2025:3084, Ponente M. A. Parra Lucán). *Vid.*, igualmente, ZAERA NAVARRETE, 2025, versión *online*.

Una de las razones, seguramente la principal, por la que se niega al adjudicatario la legitimación para promover el desahucio por precario del deudor es que el recurso a este procedimiento puede tener por finalidad eludir la aplicación de las normas protectoras del deudor hipotecario contenidas en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y particularmente la suspensión del lanzamiento del deudor que se encuentre en situación de especial vulnerabilidad. Pero lo cierto es que el Supremo considera posible aplicar las medidas tuitivas de la Ley 1/2013 en el seno del desahucio por precario cuando es un tercero ajeno al adjudicatario quien insta el desahucio, lo que lleva a BERNARDO SAN JOSÉ, (2023, p. 173 y ss.) a cuestionarse por qué no se aplica también esa normativa cuando es el adjudicatario el demandante de desahucio, en vez de redirigirlo al proceso de ejecución. Esta autora critica la doctrina del TS a la que nos hemos referido, considerando que el ejecutado hipotecario es un precarista «de libro» (sea o no el adjudicatario quien reclama la posesión) y afirmando que el Supremo viene a crear una regla de adecuación procedimental no prevista en la LEC.

⁹ El carácter plenario del procedimiento es proclamado por la Exposición de Motivos de la LEC y en este caso están conformes con esa afirmación tanto la jurisprudencia como la doctrina. *vid.*, entre otras muchas, SSTS de 21 de diciembre de 2020 (sentencia 691/2020, ECLI: ES: TS:2020:4385, Ponente J. M. Díaz Fraile); 7 de julio de 2021 (sentencia 502/2021, ECLI: ES: TS:2021:2711, Ponente J. M. Díaz Fraile) y 3 de febrero de 2025 (sentencia 164/2025, ECLI: ES: TS:2025:496, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg). En la doctrina, *Vid.*, entre otros, BLÁZQUEZ MARTÍN, *Diario La Ley*, 2023, versión *online*; GONZÁLEZ VALVERDE, *Aranz. civil*, 2015, versión *online*; IBARRA SÁNCHEZ, 2012, versión *online*; y MAGRO SERVET, 2013, p. 187.

compleja» que deba resolverse en un juicio declarativo¹⁰. Afirman por ello diversas sentencias que es posible el examen de cualesquiera cuestiones relativas a la validez y suficiencia del título que se invoque frente a la pretensión de desahucio, entendiendo que la antigua doctrina jurisprudencial sobre inadecuación del procedimiento por la presencia de cuestiones complejas o discutibles en el caso ya no es aplicable bajo la normativa actual¹¹.

Encontramos un caso claro de aplicación de esta doctrina en la SAP Huelva, sección 2.^a, de 9 de enero de 2025¹². El demandante había adquirido la vivienda litigiosa en subasta celebrada por la Agencia Española de Administración Tributaria en 2017. Posteriormente interpuso demanda de desahucio por precario contra el ocupante del inmueble, quien alegó estar amparado por un contrato de arrendamiento suscrito en 2016 con el anterior propietario. Pues bien, la Audiencia afirma que el desahucio por precario «es el procedimiento adecuado para que en su seno puedan discutirse todas las cuestiones que afecten al título ocupacional que pudiera esgrimir el demandado como justificativo de su situación posesoria», y por ello entra a analizar la vigencia del título alegado en el caso por el poseedor. En concreto considera aplicable al supuesto de hecho, por analogía, el artículo 13.1 de la LAU en la versión aprobada por la Ley 4/2013. Ello significa que, al haberse resuelto el derecho del arrendador como consecuencia de la enajenación forzosa del inmueble, quedó extinguido el arrendamiento. En consecuencia, se entiende que el demandado carece de título para poseer y por ello ha de prosperar la acción de desahucio. Asimismo, el tribunal invoca la aplicación del artículo 14 de la LAU vigente en 2016, conforme al cual los contratos de arrendamiento de vivienda no inscritos en el Registro de la Propiedad no eran oponibles al adquirente protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este caso, al no estar inscrito el contrato de arrendamiento con anterioridad a la transmisión del inmueble, el nuevo propietario no estaba obligado a subrogarse en dicho contrato, e igualmente por ese motivo podría obtener la posesión del inmueble a través del desahucio por precario¹³.

¹⁰ Así lo afirma la SAP de Málaga, sección 5.^a, de 23 de junio de 2020 (sentencia 293/2020, ECLI: ES: APMA:2020:7959, La Ley 182255/2020, Ponente M. P. Ramírez Balboto). Y en el mismo sentido se pronuncia la SAP Huelva, sección 2.^a, de 9 de enero de 2025 (ECLI: ES: APH:2025:11, Ponente F. Berjano Arenado).

¹¹ SAP Murcia, sección 4.^a, de 15 de abril de 2025 (sentencia 583/2025, ECLI: ES: APMU:2025:1332, La Ley 169492/2025, Ponente J. F. Pérez Pujante); SAP Madrid, sección 13.^a, de 26 mayo de 2023 (sentencia 254/2023, ECLI: ES: APM:2023:9063, La Ley 176154/2023, Ponente I. Melero Claudio).

¹² Sentencia 12/2025, ECLI: ES: APH:2025:11, Ponente F. Berjano Arenado.

¹³ El supuesto y la solución son similares a los de la SAP Castellón, sección 4.^a, de 22 de enero de 2025 (sentencia 12/2025, ECLI: ES: APCS:2025:9, La Ley 32433/2025, Ponente M. D. Belles Centelles), pero en este caso por la fecha de los hechos resulta apli-

Se repite el análisis del título alegado por el demandado en otros muchos casos en los que las relaciones jurídicas que se invocan para justificar la posesión presentan cierta complejidad¹⁴. Pero no puede obviarse que también son abundantes las sentencias que restringen el ámbito del desahucio por precario indicando que no todas las situaciones jurídicas en las que se discute la posesión del posible precarista pueden ser resueltas en el seno de este procedimiento, a pesar de su carácter plenario. Desde esta perspectiva, se afirma que «el 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 solo 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»¹⁵. Así que, según esta posición, no procede en el desahucio la comparación en profundidad de los títulos de las partes, comparación que debe llevarse a cabo en un procedimiento ordinario. Y ello por la especialidad de la acción de desahucio por precario (no porque el procedimiento tenga naturaleza sumaria) en cuanto que la misma se proyecta sobre la legitimidad o no de la posesión del demandado pero sin enjuiciar a fondo la titularidad. Se añade que si esta acción incluyera todos los supuestos en que el título del demandado debe ceder ante la preferencia del título del demandante se solaparía con la acción reivindicatoria ejercitada en juicio ordinario, lo que no se considera lógico.

cable la LAU en su versión actualmente vigente y el inmueble litigioso es un local (no una vivienda) que el poseedor alega haber arrendado al anterior titular. Tanto el Juzgado como la Audiencia consideran que el demandante (que compró el inmueble al adjudicatario de una ejecución hipotecaria) es un tercero del artículo 34 LH por no estar inscrito el arrendamiento y presumirse su buena fe, sin que los hechos la desvirtúen según ambas instancias. Consecuentemente se estima el desahucio interpuesto por dicho adquirente frente al ocupante del local.

¹⁴ Por ejemplo, en las SSTS de 16 de septiembre de 2022 (sentencia 605/2022) y 7 de julio de 2021, (sentencia 502/2021), anteriormente citadas; o en la SAP Madrid, sección 14.ª, de 11 de febrero de 2025 (sentencia 48/2025, ECLI: ES: APM:2025:1970, Ponente P. M. García de Ceca Benito).

¹⁵ SAP Cantabria, sección 4.ª, de 17 enero 2012 (sentencia 26/2012, ECLI: ES: APS:2012:474, Ponente J. Tafur López de Lemus, La Ley 184195/2012). En sentido análogo, SAP Cádiz, sección 2.ª, de 11 de diciembre de 2023 (sentencia 495/2023, ECLI: ES: APCA.2023;2362, La Ley 428947/2023, Ponente A. Marín Fernández). En el caso de la SAP Cantabria citada, el demandado alega que él es el verdadero propietario del inmueble y que su hermano (el demandante) solo es el titular aparente del mismo en virtud de un negocio fiduciario. La Audiencia desestima la demanda de desahucio porque considera que no puede descartarse de modo claro y manifiesto la veracidad de la alegación del demandado a la vista de la prueba existente en autos.

Un supuesto en el que se suele advertir la limitación del alcance del desahucio por precario tiene lugar cuando el posible precarista invoca a su favor un contrato de compraventa cuya validez o eficacia cuestiona el demandante, supuesto en el que es frecuente la desestimación de la demanda y que el juez o tribunal remita a las partes a un juicio ordinario.

Es el caso de la STS de 29 de mayo de 2025¹⁶. Los actores habían suscrito con los demandados un contrato de compraventa de una vivienda en documento privado. Los demandados (compradores) pagaron una parte pequeña del precio en ese momento, obligándose a pagar otra parte en los tres meses siguientes y el resto el día de entrega de las llaves y otorgamiento de escritura pública. Ello no obstante, los vendedores permitieron que los compradores entraran en posesión de la finca antes de la fecha prevista para dicho otorgamiento, el cual no llegó a producirse por no haber conseguido los compradores la financiación bancaria que necesitaban para pagar el precio pactado. Ante esta situación, los vendedores notificaron a los compradores que daban por finalizada la cesión gratuita del uso de la vivienda. Les requirieron para que desocuparan el inmueble y, al no hacerlo, interpusieron demanda de desahucio por precario contra ellos. Los demandados se opusieron alegando que no ocupaban la vivienda por tolerancia de los actores sino en virtud de un contrato de compraventa no resuelto y afirmaron igualmente que los vendedores habían incumplido el compromiso que habían asumido de cancelar la carga hipotecaria que pesaba sobre la finca. El Juzgado de primera instancia estimó la demanda al considerar que los demandados no ostentaban título que justificase la posesión del inmueble litigioso, pues únicamente habían suscrito un contrato de arras privado que no se había perfeccionado y consumado al no haber sido elevado a documento público. Sin embargo la Audiencia revocó la sentencia del Juzgado por dos motivos: en primer lugar, por ser incorrecto el argumento del Juzgado acerca la inexistencia de título a favor del demandado al no haberse otorgado la escritura pública¹⁷; y en segundo lugar, porque, habiendo discrepancia entre las partes sobre la eventual resolución del contrato por incumplimiento, resultaba inadecuado el procedimiento de desahucio por precario al efecto de dar por resuelta la compraventa y permitir la recuperación del inmueble por parte de los vendedores. Tales afirmaciones son plenamente avaladas por el Tribunal Supremo, que confirma la sentencia de la

¹⁶ Sentencia 862/2025, ECLI: ES: TS:2025:2473, Ponente M. A. Parra Lucán.

¹⁷ En este sentido recuerda la Audiencia que la transmisión de la propiedad requiere título y modo, y que dicho título puede ser perfectamente un contrato de compraventa en documento privado.

Audiencia en todos sus extremos y no da lugar al recurso de casación interpuesto por la parte vendedora.

En este caso y en otros análogos en que el comprador ha entrado en posesión de la cosa vendida y ha incumplido su obligación de pagar el precio en todo o en parte, el desahucio no prospera por existir un título en principio válido para justificar la posesión y porque la decisión sobre la resolución del contrato excede del marco de dicho procedimiento¹⁸. Se hace necesario ventilar la cuestión de la eficacia de la compraventa en un procedimiento ordinario. Pero, como sabemos, no siempre que hay un título a favor del demandado se excluye la procedencia del desahucio; a veces los tribunales entran en el fondo del asunto y concluyen que el título invocado por el poseedor no legitima su posesión¹⁹. Entonces,

¹⁸ Vid. STS de 28 de febrero de 2017 (sentencia 134/2017, ECLI: ES: TS:2017:706, Ponente J. A. Seijas Quintana); y SAP León, sección 1.ª, de 25 de abril de 2025 (sentencia 277/2025, ECLI: ES: APLE:2025:722, La Ley 168023/2025, Ponente M. T. Cuenca Boy).

¹⁹ La STS de 7 de julio de 2021 (sentencia 502/2021, ECLI: ES: TS:2021:2711, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg) entra a analizar en profundidad la posición del demandado, deudor en un procedimiento previo de ejecución hipotecaria. En dicho procedimiento tuvo lugar la adjudicación a la entidad prestamista (Bankia) de la vivienda habitual del deudor, si bien se reconoció a este el derecho a permanecer en el inmueble durante dos años como consecuencia de la suspensión del lanzamiento prevista en el Real Decreto-Ley 27/2012 (modificado por la Ley 1/2013). Posteriormente, Bankia vendió la vivienda a un matrimonio jubilado. En la escritura de compraventa se hizo constar que la entidad bancaria no había obtenido la posesión de la vivienda, que desconocía «su estado de ocupación» y que no se entregaban a los compradores las llaves de la misma. Tres días más tarde el nuevo propietario interpuso demanda de desahucio por precario contra el ocupante de la vivienda (el deudor ejecutado), quien se opuso alegando que el auto de suspensión del lanzamiento constituía un «justo título» de su posesión. Llegado el asunto al Tribunal Supremo, este subraya el carácter plenario del juicio de desahucio entablado y la posibilidad de analizar en su seno las relaciones jurídicas que se aleguen como justificación de la posesión del demandado sin limitación en cuanto a los medios de prueba. A partir de ahí, el Alto Tribunal estudia con detenimiento el caso litigioso para concluir, al igual que habían hecho las instancias inferiores, que procede estimar la acción de desahucio por precario. Y ello en base a dos consideraciones:

- El plazo de suspensión del lanzamiento durante dos años ya había expirado en el momento de celebrarse la vista del juicio en primera instancia, sin que el demandado hubiera solicitado la ampliación del mismo. Además, no consta que durante el periodo de suspensión ni posteriormente el demandado haya solicitado la formalización de un contrato de arrendamiento de vivienda en las condiciones previstas por el Código de Buenas Prácticas, ni que persista la situación de vulnerabilidad a la que se refiere la Ley 1/2013. Por tanto, el demandado viene disfrutando desde hace varios años del uso de la vivienda sin pagar ninguna renta; y tampoco paga los gastos de comunidad ni los tributos que gravan el inmueble.

- La Audiencia ha declarado que los compradores son adquirentes de buena fe, pues no consta que fueran informados de la suspensión del lanzamiento acordado en la ejecución hipotecaria ni que el auto acordando dicha suspensión se inscribiera en el Registro de la propiedad.

En consecuencia, entiende el Supremo que no puede prevalecer la situación posesoria del demandado frente al adquirente de buena fe. Ello sin perjuicio de las eventuales acciones que puedan corresponder al ejecutado frente a Bankia si se apreciase una actuación fraudulenta por su parte y sin perjuicio de lo que pueda acordarse en el proceso de ejecución de la sentencia.

Desde nuestro punto de vista, si bien la solución adoptada en la sentencia puede considerarse correcta, el argumento basado en la buena fe de los adquirentes suscita dudas en este caso. La ausencia de título del ocupante, a efectos del desahucio por precario, no

¿cuál es el criterio a seguir?; ejercitada la acción de desahucio por precario, ¿cuándo se analiza en profundidad la posición del demandado y cuándo no?

Analizando la diversa casuística judicial se puede comprobar que los tribunales no siguen un criterio categórico o férreo sobre este tema a pesar de las afirmaciones en uno u otro sentido que puedan encontrarse en algunas sentencias. Al final lo decisivo va a ser qué circunstancias concurren en el caso concreto, lo que supone dejar un margen a la valoración que el juez pueda hacer de la situación particular que se somete a su enjuiciamiento²⁰. Si el caso es claro y no plantea dudas el derecho a poseer del demandante, aunque el demandado discuta su titularidad o afirme que le corresponde a él en virtud de una determinada relación jurídica, no tiene sentido remitir a las partes a un nuevo procedimiento judicial. Pero si la eficacia del título alegado por el ocupante presenta aspectos oscuros y puede estar en peligro el derecho de defensa del demandado, el desahucio por precario no será la acción adecuada para obtener o recuperar la posesión.

IV. DESAHUCIO POR PRECARIO EN LA COMUNIDAD HEREDITARIA

Una vez que hemos expuesto la posición de la jurisprudencia sobre el ámbito, en general, del desahucio por precario y sobre la

depende de que los nuevos propietarios desconocieran la posesión del inmueble por parte del demandado. La falta de título deriva del hecho de que ya había expirado el plazo durante el cual se había suspendido el lanzamiento, con independencia de que los compradores conocieran o no la ocupación del inmueble por personas distintas de la entidad transmitente. Además, los datos del caso permiten cuestionar esa supuesta buena fe. No solo porque la propia vendedora reconoció no tener la posesión del inmueble, sino también por el hecho de que la demanda de desahucio se presentó con una celeridad extrema (tres días después de la compra), lo que hace pensar que la situación ya era conocida de antemano por los adquirentes.

²⁰ La propia jurisprudencia es consciente de lo difícil que resulta deslindar a priori hasta dónde debe entrarse en el análisis del caso a efectos del desahucio por precario. En este sentido, afirma la SAP Málaga, sección 5.ª, de 9 de junio de 2021 (sentencia 388/2021, ECLI: ES: APMA:2021:3195, La Ley 263819/2021, Ponente H. Hernández Barea) la necesidad de «mantener un equilibrio, no siempre fácil, entre los derechos de las partes, pues debe evitarse que el juicio de desahucio por precario se pueda convertir en un medio para invalidar situaciones jurídicas sin las garantías suficientes para el demandado, aunque también hay que huir de que la mera alegación de cualquier posible título para amparar la posesión permita al precarista prolongar indefinidamente una ocupación indebida. Al juzgador corresponde discernir entre las alegaciones infundadas, inconsistentes o que no tienen conexión con la materia de debate (las cuales deben ser rechazadas de plano en el juicio de desahucio), y aquellas otras que, fundándose en un título (entendiendo éste como justificación o causa) legítimo y suficiente para justificar su oposición, planteen cuestiones que realmente requieran, para su adecuada resolución, una amplia discusión que el juicio de desahucio no permite».

problemática que plantea el análisis del título que pueda invocar el demandado, nos vamos a centrar en las particularidades que presenta el ejercicio de la acción de desahucio por precario en relación a los bienes de la herencia indivisa, como situación particular que se sale del esquema básico al que en principio se aplica el desahucio *ex* artículo 250.1.2.º LEC. Enfocaremos el análisis especialmente en el aspecto de la legitimación activa, que es el que más dudas y dificultades presenta en la práctica judicial.

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA Y POSICIÓN BÁSICA DE LA JURISPRUDENCIA

La posesión de los bienes hereditarios cuando aún no se ha llevado a cabo la partición genera situaciones de conflicto en numerosas familias. ¿Quién y cómo tiene derecho a utilizar los inmuebles pertenecientes al causante y cuya titularidad no se ha adjudicado todavía a ningún sucesor en particular?

Como sabemos, mientras la herencia está indivisa cada coheredero ostenta una participación en el conjunto del patrimonio hereditario y ello implica, en ausencia de una normativa específica sobre la posesión de los bienes del caudal relicto, que resulta de aplicación el artículo 394 CC, relativo a la comunidad ordinaria: «cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho»²¹. Así que si el causante dejó en su herencia algún inmueble que no asignó específicamente a ningún sucesor, cada uno de los herederos tiene derecho a poseerlo, pero al mismo tiempo no puede excluir de su uso a los demás. Este equilibrio, sin embargo, no siempre se respeta. De hecho no es infrecuente que uno de los herederos posea en exclusiva algún inmueble de la herencia durante el periodo anterior a su división. Si se trata de una vivienda puede que el poseedor ya habitara en ella junto al causante en vida de este; o puede que haya iniciado la posesión exclusiva, de la vivienda o de otro inmueble, después de la apertura de la sucesión. El caso es que a veces llega un momento en que el resto de los coherederos (o alguno/s de ellos) deciden poner fin a esa situación y dirigen contra el ocupante una acción de desahucio por precario. Se trata de un asunto recurrente en nuestros tribunales.

²¹ Vid. REDONDO TRIGO, *Anuario jurídico Villanueva*, 2011, p. 138; y GÓMEZ LINACERO, AC, 2022, versión *online*.

Aunque hay sentencias anteriores, suele citarse la STS (Pleno) de 16 de septiembre de 2010²² como la resolución que consolida en el Tribunal Supremo una línea favorable a la procedencia del desahucio por precario entre coherederos: quien ocupa un inmueble de la herencia indivisa excluyendo a los demás partícipes es considerado en situación de precario y condenado a desalojar dicho inmueble, con apercibimiento de ser lanzado en caso de no hacerlo. Procede el desahucio a pesar de que no estamos, en sentido estricto, ante ninguna de las situaciones que la jurisprudencia ha venido incluyendo en el concepto, ya amplio, de precario (posesión cedida, tolerada o sin título), concepto al que nos hemos referido anteriormente. Y es que en realidad, aunque el coheredero ocupante tiene a su favor el título hereditario, resulta un título insuficiente para legitimar la posesión unilateral y en exclusiva, y por ello se considera procedente el desahucio por precario. Tal criterio de decisión se repite posteriormente en otras sentencias, como las de 28 de febrero de 2013²³, 29 de julio de 2013²⁴, 14 de febrero de 2014²⁵, 21 de diciembre de 2020²⁶, 20 de noviembre de 2024²⁷ y 1 de julio de 2025²⁸.

En el supuesto enjuiciado por la sentencia de 2010 es destacable que al coheredero demandado, poseedor exclusivo del inmueble litigioso, le correspondía una parte minoritaria de la herencia (1/6), y además en nuda propiedad, mientras que las cuatro demandantes sumaban el resto de los derechos sobre la herencia²⁹. En otras sentencias el equilibrio de fuerzas es distinto, y no necesariamente mayoritario a favor de los demandantes. Ello suscita la pregunta, que abordamos en el siguiente epígrafe, de si es o no necesario que la acción de desahucio sea ejercitada por quienes representan una mayoría de cuotas. Por otra parte, subraya la sentencia de 2010 que la situación del coheredero demandado no es la de un poseedor sin título, pero entiende que su posesión en exclusiva del inmueble supone un «posible abuso en el ejercicio del derecho» que legitima la actuación contra él de otros miembros de la comunidad hereditaria. Sin embargo, la STS de 29 de julio de 2013 matiza que, en rigor, el

²² Sentencia 547/2010, ECLI: ES: TS:2020:5050, Ponente R. García Varela.

²³ Sentencia 106/2012, ECLI: ES: TS:2013:680, Ponente R. García Varela.

²⁴ Sentencia 501/2013, ECLI: ES: TS:2013:6651, Ponente F. J. Orduña Moreno.

²⁵ Sentencia 74/2014, ECLI: ES: TS:2014:626, Ponente X. O'Callaghan Muñoz.

²⁶ Sentencia 691/2020, ECLI: ES: TS:2020:4385, Ponente J. M. Díaz Fraille.

²⁷ Sentencia 1576/2024, ECLI: ES: TS:2024:5885, Ponente M. A. Parra Lucán.

²⁸ Sentencia 1053/2025, ECLI: ES: TS:2025:3081, Ponente M. A. Parra Lucán. Las dos últimas sentencias se refieren a casos de confluencia de la comunidad postganancial y la hereditaria.

²⁹ En realidad, la sentencia de la Audiencia, que el Supremo confirma, afirma que a las partes les corresponden determinadas fracciones de la nuda propiedad y del usufructo de la finca cuya posesión se discute, pero, no habiéndose practicado la partición y existiendo otros bienes en el caudal relicto, no es correcto referir los distintos porcentajes de titularidad directamente al inmueble en vez de al conjunto del patrimonio hereditario.

coheredero poseedor no incurre en abuso de derecho ya que no se dan los presupuestos de esta figura: «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». Es decir, para que haya abuso de derecho se requiere que el sujeto que lo ejerce sea titular del mismo y actúe contrariando las exigencias de la buena fe o con voluntad de perjudicar a otros, mientras que en el caso que nos ocupa el poseedor no ostenta, ni formal ni inicialmente, el derecho al uso en solitario del inmueble controvertido³⁰. El Supremo explica que lo que se produce es «una clara extralimitación objetiva del derecho de posesión del coheredero y como tal un perjuicio o despojo injustificado para el resto de los coherederos». Esta calificación jurídica tiene una consecuencia específica: al no tratarse de un supuesto de posible abuso de derecho, no resulta procedente, a la hora de resolver sobre el desahucio, valorar ciertos elementos a los efectos de justificar, en su caso, la posesión exclusiva del coheredero; elementos tales como el inicio de dicha posesión con anterioridad al fallecimiento del causante o la eventual disposición del coheredero demandado a hacer posible la distribución de los bienes hereditarios. Según el Alto Tribunal, procede el desahucio si hay una ocupación excluyente del demandado, independientemente de que concurren o no ese tipo de circunstancias³¹.

El criterio del Tribunal Supremo favorable a admitir el desahucio entre coherederos es aplicado por numerosísimas sentencias en el ámbito de la jurisprudencia menor³². Ello no obstante,

³⁰ GÓMEZ TABOADA (2011, p. 840) considera que en el caso resuelto por la sentencia de 16 de septiembre de 2010 no hay abuso de un derecho propio, «sino el *ejercicio (invasivo) de un derecho ajeno*». En la misma línea REDONDO TRIGO (*Anuario jurídico Villanueva*, 2011, p. 142) afirma que la posesión exclusiva y excluyente del poseedor no es un supuesto de abuso de derecho *ex* artículo 7.2 CC.

³¹ Tampoco es argumento para enervar la acción de desahucio el hecho de haber cuidado al causante o la vulnerabilidad económica del demandado, sin perjuicio de la incidencia que esta última circunstancia pueda tener en sede de ejecución de sentencia. *Id.*, al respecto, CABEZUELO ARENAS, *Rev. Aranz. Doctrinal*, 2025, versión *online*. En todo caso, es claro que no prospera la acción cuando la posesión exclusiva del coheredero se apoya en un título válido más allá de su condición de miembro de la comunidad hereditaria. Es lo que ocurre en la STS de 29 de marzo de 2021 (sentencia 178/2021, ECLI: ES: TS:2021:1239, Ponente M. A. Parra Lucán), en la que la poseedora había suscrito un acuerdo de colaboración en la explotación agraria familiar con el causante y su esposa, luego demandante, sin constar en autos la resolución de dicho contrato.

³² Como fundamento de la viabilidad del desahucio en estos casos, es frecuente aludir al artículo 394 CC. Así, indica la SAP Madrid, sección 13.^a, de 26 de mayo de 2023 (sentencia 254/2023, ECLI: ES: APM:2023:9063, La Ley 176154/2023, Ponente I. Melero Claudio): «la posesión unilateral y exclusiva del inmueble litigioso detentada por el

no hay unanimidad entre las Audiencias sobre la relevancia en la legitimación activa del número de coherederos demandantes y de su porcentaje de participación en la comunidad. A esta problemática se refiere el siguiente epígrafe.

2. ¿QUIÉN DECIDE SOBRE LA POSESIÓN DE LOS BIENES HEREDITARIOS? LEGITIMACIÓN INDIVIDUAL O MAYORITARIA PARA INTERPONER LA ACCIÓN DE DESAHUCIO

Una de las principales cuestiones que plantea el recurso al desahucio por precario entre coherederos tiene que ver con el hecho que la comunidad hereditaria se compone de una pluralidad de titulares, los cuales pueden mantener posiciones distintas en cuanto a cómo ha de organizarse la posesión de los inmuebles de la herencia y sobre la disyuntiva de dirigir o no la acción de desahucio por precario frente a quien ocupe en exclusiva alguno de esos bienes. En realidad, las preguntas a contestar son dos, aunque están relacionadas entre sí:

- ¿Qué porcentaje de personas o cuotas en la herencia es necesario para decidir sobre la posesión de los inmuebles de la herencia indivisa?
- ¿Puede ejercitar la acción de desahucio contra un coheredero cualquiera de los demás partícipes en la comunidad hereditaria o se exige el acuerdo de la mayoría de ellos para interponer la correspondiente demanda?

La primera cuestión es, por tanto, determinar cómo han de adoptarse los acuerdos relativos a la posesión de los bienes hereditarios. Y también en esta materia es necesario abordar el problema desde la normativa de la comunidad de bienes (arts. 397 y 398 CC), al no contar la comunidad hereditaria con una regulación específica al respecto. Así que la pregunta debe formularse en los siguientes términos: decidir quién o quiénes van a poseer un determinado inmueble del caudal relicto y durante cuánto tiempo, ¿se encuadra

demandado rebasa los límites marcados por el artículo 394 del Código civil, al impedir a las actoras el uso del mismo conforme a su destino y según su derecho, así como, en su caso, proceder a la extinción material de la comunidad mediante su adjudicación a alguno de los partícipes o la venta en pública subasta, por lo que perjudica el interés de la comunidad y vulnera el precepto citado, cuya aplicación encuentra pleno fundamento legal en la acción ejercitada». El mismo artículo 394 justifica el desahucio entre comuneros cuando ya se ha practicado la partición y se ha adjudicado el inmueble litigioso a todos los herederos en comunidad ordinaria (SAP Málaga, sección 5.ª, de 31 de octubre de 2025, sentencia 803/2025, ECLI: ES: APMÁ:2025:4104, Ponente M. T. Sáez Martínez).

dentro de los actos de administración o de disposición de la cosa común?; ¿el acuerdo ha de adoptarse por mayoría de cuotas (art. 398) o por unanimidad (art. 397)?

La posición dominante en la doctrina es entender que los acuerdos sobre la posesión de la cosa común constituyen actos de administración y por tanto basta adoptarlos por mayoría de cuotas. Si se trata de decidir cómo se va a repartir el uso de un inmueble de la herencia indivisa mientras llega el momento de la partición no es necesario, en principio, el voto unánime de los coherederos³³. Pero, ¿puede acordarse por mayoría que uno solo de los partícipes tenga en su poder un inmueble de la herencia hasta que se lleve a cabo la división del caudal?

Seguramente ese acuerdo no va a suscitar un conflicto judicial si el periodo de indivisión no excede de unos meses o si el acuerdo se produce cuando ya se han iniciado los trámites dirigidos a hacer efectiva la partición. El problema se plantea cuando por cualquier motivo la comunidad hereditaria se prolonga durante años. Ello va a suponer que el uso en exclusiva del inmueble por uno de los herederos, acordado por la mayoría, se convierte de hecho en un uso por tiempo indefinido, privando al disidente del derecho a usar el bien común que el artículo 394 CC atribuye a todo copropietario. Entonces podrá entenderse que el acuerdo de la mayoría perjudica gravemente al coheredero minoritario, lo que le permitirá el recurso al juez *ex* artículo 398.3 CC para que resuelva lo adecuado en función de las circunstancias concurrentes³⁴. Pero también puede defenderse, siguiendo el enfoque que mantienen algunos autores en relación con la comunidad ordinaria, que si se otorga a uno de los comuneros un uso por tiempo indefinido o por un periodo «excesivo», que haga inviable el uso de los demás, el acuerdo deberá ser aprobado por unanimidad³⁵, alcanzando la categoría de acto dispositivo³⁶. En realidad, la decisión de impedir a uno o varios herederos la utilización de un bien del caudal *sine die* no supone la alteración, transmisión o gravamen de la cosa común,

³³ REDONDO TRIGO, *Anuario jurídico Villanueva*, 2011, p. 141; GÓMEZ LINACERO, AC, 2022, versión *online*; PÉREZ CONESA, 2013, p. 3249.

³⁴ Cabe citar en esta línea las reflexiones que contiene la STS de 19 de febrero de 2016 (sentencia 93/2016, ECLI: ES: TS:2016:533, Ponente A. F. Pantaleón Prieto) sobre la dificultad de cohonestar la facultad de uso solidario *ex* artículo 394 CC con lo dispuesto en el artículo 398.1 sobre la validez de los acuerdos de la mayoría para la administración y mejor disfrute de la cosa común. Indica esta sentencia que la mayoría solo podrá impedir la facultad de uso solidario «temporalmente, en términos en que tal impedimento pueda calificarse de “acto de administración” en el sentido del artículo 398.1 CC ...; y sometido ese acuerdo mayoritario al control judicial de lo “gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común” que prevé el párrafo tercero del mismo artículo 398 CC».

³⁵ PÉREZ CONESA, 2013, p. 3249.

³⁶ GONZÁLEZ VALVERDE, *Aranz. civil*, 2015, versión *online*.

pero tiene sentido equiparar dicha decisión, dada su relevancia en el funcionamiento de la comunidad, a estas situaciones en lo relativo a la necesidad de un consentimiento unánime.

En este punto enlazamos con la segunda pregunta antes planteada: para interponer la demanda de desahucio por precario, ¿se requiere el acuerdo de la mayoría de los miembros de la comunidad hereditaria?

Así lo entiende Redondo Trigo³⁷. Su razonamiento es que hay que atender al interés de la comunidad como elemento prioritario para determinar si el uso del poseedor excluyente puede considerarse como un uso ilícito que justifique la acción de desahucio por precario. Dicho interés comunitario se identificaría con el acuerdo de la mayoría de los partícipes, poniendo en conexión el artículo 394 y el 398 CC. En consecuencia –según este autor–, la posesión exclusiva de un coheredero constituirá un supuesto de posesión en precario cuando contraríe un acuerdo adoptado por la mayoría, o bien cuando, en ausencia de acuerdo, desatienda el requerimiento formulado por dicha mayoría. Por el contrario, Domínguez Luelmo considera que para ejercitar la acción de desahucio entre coherederos no resulta aplicable el régimen de las mayorías y afirma que exigir a tal efecto la decisión mayoritaria supone confundir la posesión exclusiva de un bien con las reglas aplicables al uso de los bienes hereditarios por los coherederos³⁸.

En el ámbito de la jurisprudencia menor también encontramos las dos posiciones. Un conjunto de sentencias niega legitimación activa para ejercitar el desahucio contra el coheredero poseedor a quien no representa la mayoría de la herencia indivisa. A veces se sigue este criterio simplemente cuando el demandante tiene un porcentaje minoritario en la herencia³⁹. Otras veces la participación del demandante es la misma que la del demandado, al ostentar ambos un 50% en la comunidad hereditaria, e igualmente se estima improcedente el desahucio ejercitado⁴⁰. En ambos casos el

³⁷ *Anuario jurídico Villanueva*, 2011, pp. 141-142.

³⁸ DOMÍNGUEZ LUELMO, *CCJC*, 2025, versión *online*. «Es únicamente en cuanto al uso de los bienes que integran la comunidad hereditaria cuando, a falta de acuerdo, parece aplicable el régimen previsto para la comunidad ordinaria en el artículo 394 CC».

³⁹ SAP Ciudad Real, sección 1.ª, de 23 de junio de 2016 (sentencia 201/2016, ECLI: ES: APCR:2016:560, La Ley 136173/2016, Ponente M. A. Buzón Cervantes); y de 14 de abril de 2016 (sentencia 107/2016, ECLI: ES: APCR:2016:383, La Ley 84977/2016, Ponente M. P. Astray Chacón); SAP Málaga, sección 5.ª, de 31 de enero de 2020 (sentencia 37/2020, ECLI: ES: APMA:2020:932, La Ley 18214/2020, Ponente M. P. Ramírez Balboto).

⁴⁰ SAP Valencia, sección 11.ª, de 23 de marzo de 2016 (sentencia 100/2016, ECLI: ES: APV:2016:1456, La Ley 73974/2016, Ponente M. J. López Orellana); SAP Valencia, sección 6.ª, de 5 de septiembre de 2023 (sentencia 365/2023, ECLI: ES: APV:2023:2978, La Ley 352966/2023, Ponente J. F. Lara Romero); SAP Palencia de 23 de noviembre de 2023 (sentencia 230/2023, ECLI: ES: APP:2023:359, La Ley 392699/2023, Ponente I.

argumento central es que no puede entenderse que el demandante ejercita la acción en interés de la comunidad sino que lo hace en provecho propio. Dentro de esta línea se plantea un supuesto particular cuando, no solo sucede que el coheredero demandante representa una participación minoritaria, sino que, además, la mayoría expresa su oposición al desahucio mediante un acuerdo expreso o tácito que autoriza la posesión exclusiva del coheredero demandado⁴¹. También en ese caso han considerado varias Audiencias que no hay beneficio para la comunidad en la reclamación del partícipe minoritario, ya que los restantes miembros de la comunidad se oponen. Y a veces añaden a lo anterior, para denegar del desahucio, que el comunero demandado tiene título posesorio a su favor, siendo ese título la cesión del uso consentida por la mayoría⁴², o bien que debe prevalecer el acuerdo de la mayoría en materia de administración y mejor disfrute de la cosa común *ex* artículo 398 CC⁴³.

Junto a esta orientación también encontramos en la jurisprudencia menor un planteamiento distinto. Esta segunda línea sostiene que en el desahucio por precario entre coherederos no es necesario que el demandante ostente la mayoría en la herencia indivisa, por lo que cabe que un solo coheredero, o varios, interpongan la demanda independientemente de su porcentaje de participación⁴⁴.

Segoviano Astaburuaga); SAP Barcelona, sección 1.ª, de 2 de abril de 2024, (sentencia 226/2024, ECLI: ES: APB:2024:4262, La Ley 129609/2024, Ponente I. A. García de la Torre Fernández).

⁴¹ *Vid.* SAP Pontevedra, sección 6.ª, de 26 de julio de 2016 (sentencia 423/2016, ECLI: ES: APPO:2016:1652, La Ley 129580/2016, Ponente E. F. Míguez Tabares); SAP Badajoz, sección 2.ª, de 24 de octubre de 2023 (sentencia 647/2023, ECLI: ES: APBA:2023:1126, La Ley 329991/2023, Ponente R. Rivas Hidalgo); SAP Almería, sección 1.ª, de 18 de septiembre de 2024 (sentencia 839/2024, ECLI: ES: APAL:2024:1046, La Ley 342255/2024, Ponente J. A. Lozano López); SAP Albacete, sección 1.ª, de 8 de noviembre de 2024 (sentencia 419/2024, ECLI: ES: APAB:2024:740, La Ley 386505/2024, Ponente M. Martínez-Moya Fernández).

⁴² SAP Albacete, sección 1.ª, de 8 de noviembre de 2024, citada en la nota anterior.

⁴³ SAP Pontevedra, sección 6.ª, de 26 de julio de 2016, también citada en el mismo lugar. Para conformar la mayoría que exige parte de la jurisprudencia menor como requisito para demandar, la SAP Las Palmas, sección 3.ª, de 10 de junio de 2013 (sentencia 338/2013, ECLI: ES: APGC:2013:2859, La Ley 242763/2013, Ponente R. Moyano García) considera consentimiento tácito la actitud de quienes no han interpuesto la demanda ni se han opuesto a ella. «La falta de oposición expresa del resto de los comuneros se ha de interpretar como aquiescencia a la demanda». En el caso, ejercitaron la acción cuatro coherederos contra dos, siendo nueve en total. Y la Audiencia entendió que los tres partícipes no demandantes podían computarse a efectos de cuantificar la participación de la parte actora, presumiendo el beneplácito de dichos sujetos a la iniciativa judicial dirigida a recuperar la posesión.

⁴⁴ SAP Asturias, sección 5.ª, de 22 de febrero de 2021 (sentencia 60/2021, ECLI: ES: APO:2021:485, La Ley 25821/2021, Ponente E. García Valtueña); SAP Las Palmas, sección 5.ª, de 10 de mayo de 2023 (sentencia 353/2023, ECLI: ES: APGC:2023:829, La Ley 170188/2023, Ponente M. R. Alejano Gómez); SAP A Coruña, sección 4.ª, de 18 de septiembre de 2024 (sentencia 458/2024, ECLI: ES: APC:2024:2396, La Ley 331845/2024, Ponente E. Fernández-Cid Tremoya); SAP Asturias, sección 6.ª, de 18 de marzo de 2025 (sentencia 134/2025, ECLI: ES: APO:2025:937, La Ley 115737/2025, Ponente M. M. Gutiérrez García); SAP León, sección 1.ª, de 10 de mayo de 2021 (sentencia 386/2021,

Y ello por entender que la acción de desahucio redunde de forma objetiva en beneficio de la comunidad, en cuanto que resulta provechoso para ella recuperar la posesión de quien retiene la cosa solo para sí⁴⁵. Incluso hay sentencias que defienden el criterio de admitir la legitimación individual y minoritaria para los casos en que todos los herederos, salvo el demandante, están de acuerdo en que mantenga la posesión el demandado. Se argumenta en este sentido que la mayoría no puede decidir a su arbitrio y sin limitaciones sobre la administración de la cosa común, privando a un partícipe del derecho a servirse del objeto en comunidad conforme a su derecho. Por tanto, según estas sentencias, cabe que un coheredero ejercite con éxito la acción de desahucio aunque haya acuerdo de la mayoría para asignar el uso de un inmueble de la herencia al coheredero demandado⁴⁶.

ECLI: ES: APLE:2021:690, La Ley 96073/2021, Ponente A. del Ser López). En la primera de las sentencias citadas el litigio se refiere a una vivienda postganancial. Los hechos fueron los siguientes. El causante y su primera esposa tuvieron cinco hijos. Posteriormente se divorciaron y el causante contrajo segundo matrimonio, adquiriendo los nuevos cónyuges, con carácter ganancial, la vivienda objeto de controversia. En ella fijaron su vivienda habitual. Falleció el causante habiendo otorgado testamento en el que desheredó a sus cinco hijos en base al artículo 853.2 CC e instituyó heredera universal a su segunda esposa. La desheredación fue anulada por virtud de sentencia firme. En consecuencia, se declaró que correspondía a los hijos desheredados injustamente el tercio de legítima estricta y la nuda propiedad del tercio de mejora, mientras que a la viuda le correspondía el usufructo del tercio de mejora y el pleno dominio del tercio de libre disposición. Se daba la circunstancia de que el caudal hereditario estaba compuesto únicamente por los derechos del causante sobre la mencionada vivienda. Por tanto, a la viuda, poseedora exclusiva de la misma, le correspondía sobre ella su mitad ganancial, y, en relación a la mitad ganancial de su difunto marido, un tercio en propiedad y otro tercio en usufructo. Así las cosas, cuatro de los cinco hijos del causante ejercitaron acción de desahucio por precario contra la viuda. En primera instancia se desestimó la demanda. Se entendió que la demandada tenía título para permanecer en la posesión porque su participación en la titularidad del bien era superior a la del resto de los coherederos y por ser la vivienda su domicilio actual y también anterior a la muerte del causante. La Audiencia de Asturias, sin embargo, estimó el recurso de apelación. Tras aclarar que en materia de desahucio por precario se aplica a la comunidad postganancial la misma doctrina que a la comunidad hereditaria, la sentencia de la Audiencia admitió la acción de desahucio contra la viuda destacando la irrelevancia de que la demandada fuera titular de la cuota mayoritaria en la comunidad y de la circunstancia de constituir la vivienda el domicilio del matrimonio. Todo ello con apoyo en la STS de 29 de julio de 2013, a la que anteriormente nos hemos referido.

⁴⁵ La SAP Asturias, sección 4.ª, de 15 de febrero de 2025 (sentencia 771/2025 ECLI: ES: APO: 2025:662, La Ley 92499/2025, Ponente R. Blázquez Martín) aplica esta doctrina en un caso en el que concurren a la herencia solo dos sujetos, el demandante y el demandado, ambos con la misma cuota hereditaria, supuesto en el que considera que la acción contra el poseedor exclusivo puede reconducirse a la intervención judicial prevista en el artículo 398.3 CC ante la inexistencia de una mayoría clara y el bloqueo de las posiciones.

⁴⁶ Vid. SAP Las Palmas, sección 5.ª, de 26 de julio de 2023 (sentencia 566/2023, ECLI: ES: APO: 2023:1879, La Ley 309069/2023, Ponente M. Palomino Cerro); y SAP Las Palmas, sección 4.ª, de 15 de mayo de 2024 (sentencia 298/2024, ECLI: ES: APO: 2024:902, La Ley 250218/2024, Ponente G. E. Savirón Díez). Afirma la primera de estas sentencias: «no nos parece de recibo que la decisión mayoritaria prive a la minoritaria de los derechos reconocidos por la ley, aunque se vea privado de uso y disfrute de

¿Cuál es la postura del Tribunal Supremo en esta polémica?

Dejando a un lado la STS de 21 de octubre de 2024, que comentamos más adelante, el criterio actualmente dominante en el TS es admitir la legitimación activa de cualquier coheredero, al margen de cuál sea su participación en la comunidad, para poner fin a la posesión exclusiva de otro partícipe sobre un bien de la herencia indivisa (SSTS de 21 de diciembre de 2020⁴⁷, 9 de febrero de 2023⁴⁸, 20 de noviembre de 2024⁴⁹ y 1 de julio de 2025⁵⁰). A este respecto el Alto Tribunal recuerda la doctrina según la cual «cualquiera de los comuneros está legitimado para comparecer en juicio en asuntos que afecten a derechos de la comunidad, ya para ejercitarlos, ya para defenderlos»⁵¹ y afirma que este criterio es aplicable a todo tipo de comunidad, sea ordinaria, postganancial, hereditaria o en régimen de propiedad horizontal⁵². Para el TS el único requisito de la actuación individual del comunero es que la misma se lleve a cabo en interés de la comunidad⁵³, pero ello no implica que la parte actora deba representar la mayoría de las cuotas ni que deba manifestar expresamente que litiga en nombre de la comunidad hereditaria. Basta que la reclamación individual redunde objetivamente en beneficio de la herencia indivisa, lo que se entiende que tiene lugar cuando se dirige la acción de desahucio por precario contra quien posee con exclusión de los demás partícipes⁵⁴.

la cosa común solo uno de los comuneros, pero en todo caso en contra de su voluntad». Y dice la segunda que «el acto de administración dentro de la comunidad no puede adoptarse por la mayoría en perjuicio de otro coheredero en minoría, ni puede acordar la mayoría el mantenimiento del uso excluyendo al otro».

⁴⁷ Sentencia 691/2020, ECLI: ES: TS:2020:4385, Ponente J. M. Díaz Fraile.

⁴⁸ Sentencia 198/2023, ECLI: ES: TS:2023:331, Ponente M. A. Parra Lucán.

⁴⁹ Sentencia 1576/2024, ECLI: ES: TS:2024:5885, Ponente M. A. Parra Lucán.

⁵⁰ Sentencia 1053/2025, ECLI: ES: TS:2025:3081, Ponente M. A. Parra Lucán.

⁵¹ Auto TS de 5 de julio de 2023 (rec. 8476/2022, ECLI: ES: TS:2023:9411A, Ponente M. A. Parra Lucán).

⁵² *Vid.* STS de 21 de diciembre de 2020, antes citada.

⁵³ Cfr. JUAN JUAN, 2021, p. 842 y ss.

⁵⁴ En el caso resuelto por la STS de 1 de julio de 2025, la vivienda litigiosa pertenecía inicialmente a un matrimonio (fallecido) con dos hijos. Uno de estos hijos, llamado Pedro Jesús, es quien posee en exclusiva dicho inmueble desde antes del fallecimiento de sus progenitores. El padre había instituido herederos a sus dos hijos y había rogado en el testamento que se adjudicasen a su hijo Pedro Jesús los derechos que el testador ostentaba en la referida vivienda. Por su parte, la madre había instituido heredero al mismo Pedro Jesús y había dejado la legítima estricta a su otro hijo (Octavio). El litigio se plantea entre las hijas de Octavio, también fallecido, y su tío Pedro Jesús, ejercitando aquellas contra este la acción de desahucio por precario. Aunque en primera instancia se estima la demanda, la Audiencia Provincial de Valencia revoca la decisión del Juzgado. Afirma la Audiencia que el testamento del padre no atribuye de forma directa al hijo poseedor la mitad indivisa del inmueble pues el ruego del testador constituye únicamente una norma particional y no la partición propiamente dicha. Ello no obstante, el tribunal de apelación desestima la demanda en atención a que al demandado le corresponden dos terceras partes de la herencia de la madre y la mitad de la herencia del padre, «por lo que no puede concluirse que a la parte actora, que ostenta una menor participación en las comunidades

Aún no han llegado a conocimiento del Supremo los casos en que el demandado posee en exclusiva en virtud de un acuerdo de la mayoría de los coherederos, que permiten el uso de uno solo de ellos a la vez que se oponen a la acción de desahucio ejercitada por el coheredero disidente. Pero encontramos una afirmación relacionada con esta situación en la STS de 20 de noviembre de 2024, si bien *obiter*: «aun en el caso de que el uso estuviera respaldado por la mayoría de cuotas, siempre cabe acudir al juez en caso de perjuicio a los interesados en la cosa común (art. 398. III CC), cuyo interés en que la vivienda quede desocupada para proceder a su división, con adjudicación a uno de ellos indemnizando a los demás, o venta y reparto del precio, es evidente». Habrá que esperar un pronunciamiento más directo, pero de momento parece que el TS está en la línea, antes comentada, de entender que perjudica gravemente a la minoría el acuerdo de la mayoría de los partícipes en el que se atribuye el uso del bien hereditario únicamente a un coheredero, excluyendo de la posesión a otro u otros sin su consentimiento. A nuestro juicio, ese perjuicio es relevante *ex* artículo 398.3 CC y justifica el recurso al juez si se trata de un acuerdo que impide *sine die* a algún partícipe usar el inmueble, pero si se pretende permitir el uso exclusivo de un coheredero provisionalmente, por una razón justificada y por un tiempo acotado y breve (pensemos en la discapacidad o en la falta de recursos propios de alguno de los cotitulares), la decisión de la mayoría debería ser vinculante.

3. LA INADECUACIÓN DEL DESALOJO Y LA CONVENIENCIA DE LOS TURNOS

Otra de las dudas que suscita la jurisprudencia sobre desahucio por precario entre coherederos se refiere al resultado del proceso cuando se estima la demanda. Casi todas las sentencias que admiten el desahucio condenan al coheredero poseedor a desalojar el inmueble, dejándolo libre y expedito, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso de no hacerlo⁵⁵. Incluso hay bastantes ocasiones

hereditarias de sus padres (sic, abuelos), actúe en beneficio de dichas comunidades al ejercitar la acción de desahucio por precario». Pero llegado el asunto al TS, este considera incorrecto el razonamiento de la Audiencia y estima el recurso de casación, «pues las demandantes no piden la posesión del inmueble para sí, sino para la comunidad hereditaria, y la mayor cuota no confiere al demandado la facultad de poseer en exclusiva ninguno de los bienes de la herencia. Hasta que no se lleven a efecto las correlativas operaciones particionales que adjudiquen su propiedad, el demandado carece de título que justifique la posesión exclusiva y excluyente sobre el inmueble».

⁵⁵ *Vid.*, entre otras muchas, SAP Asturias de 22 de febrero de 2021, sección 5.ª, de 22 de febrero de 2021, (sentencia 60/2021, ECLI: ES: APO:2021:485, La Ley 25821/2021, Ponente E. García Valtueña); SAP Málaga, sección 4.ª, de 6 de mayo de 2025 (sentencia

en las que el fallo especifica que el demandado ha de dejar la vivienda libre «a disposición de la parte actora»⁵⁶. Esta condena al desalojo sin más o al desalojo a favor del demandante es propia de los procedimientos en los que el demandado es un sujeto sin ningún título que le otorgue derecho a poseer, un auténtico precarista que debe abandonar de forma definitiva el inmueble que ha venido ocupando. Pero el desalojo sin matices no se ajusta al supuesto de hecho que nos ocupa, en el que quien posee tiene derecho a ello, aunque no en exclusiva. Es decir, la condena al abandono del inmueble litigioso no tiene en cuenta que el coheredero poseedor no puede quedar privado del uso de la cosa común, pues entonces se caería en una situación similar a la que se quiere evitar, con infracción del artículo 394 CC⁵⁷.

Parece que la consecuencia del conflicto judicial debería ser el reconocimiento del derecho a poseer de todos los partícipes y de hecho algunas sentencias estiman el desahucio «en beneficio de la

362/2025, ECLI: ES: APMA:2025:1955, La Ley 246098/2025, Ponente M. I. Gómez Bermúdez); SAP Alicante, sección 5.ª, de 17 de diciembre de 2024 (sentencia 598/2024, ECLI: ES: APA:2024:2514, La Ley 442007/2024, Ponente M. T. Serra Abarca); SAP Madrid, sección 14.ª, de 15 de octubre de 2024 (sentencia 419/2024, ECLI: ES: APM:2024:14519, La Ley 365633/2024, Ponente A. Camazón Linacero); SAP Pontevedra, sección 6.ª, de 8 de mayo de 2023, (sentencia 237/2023, ECLI: ES: APPO:2023:1141, La Ley 162476/2023, Ponente J. Ferrer González). En algunos casos es la sentencia de la Audiencia la que directamente contiene este tipo de fallo y en otros casos lo incluye la sentencia de primera instancia y la Audiencia lo confirma al desestimar el recurso de apelación.

⁵⁶ Vid. SAP Las Palmas de 10 de mayo de 2023 (sentencia 353/2023, ECLI: ES: APGC:2023:829, La Ley 170188/2023, Ponente M. R. Alejano Gómez); SAP Madrid, sección 19.ª, de 15 de enero de 2025 (sentencia 17/2025, ECLI: ES: APM:2025:81, La Ley 30195/2025, Ponente R. Badiola Díez); SAP Málaga, sección 4.ª, de 10 de octubre de 2024 (sentencia 717/2024, ECLI: ES: APMA:2024:3802, La Ley 392964/2024, Ponente J. Nogués García); SAP Castellón, sección 3.ª, de 4 de julio de 2024 (sentencia 382/2024, ECLI: ES: APCS:2024:978, La Ley 457358/2024, Ponente G. Sancho Cerdá); SAP Málaga, sección 5.ª, de 15 de julio de 2025 (sentencia 529/2025, ECLI: ES: APMA:2025:3443, Ponente I. M. Alvaz Menjibar); SAP Madrid, sección 25.ª, de 18 de julio de 2025 (sentencia 240/2025, ECLI: ES: APM:2015:10736, Ponente A. L. Sobrino Blanco). En todas ellas la sentencia de primera instancia impone al demandado que deje el inmueble a disposición de la parte actora y la Audiencia lo confirma. En cambio, la SAP Cádiz, sección 2.ª, de 4 de febrero de 2025 (sentencia 58/2025, ECLI: ES: APCA:2025:357, La Ley 184884/2025, Ponente C. Carranza Herrera), aunque mantiene el desalojo del ocupante, estima el recurso de apelación en cuanto a la expresión del fallo de la sentencia recurrida relativa a poner el inmueble «a disposición de la parte actora».

⁵⁷ Este problema es una de las razones por las que GÓMEZ LINACERO (AC, 2022, versión *online*) llega a afirmar que el desahucio por precario es un procedimiento inadecuado para solventar el problema de la posesión de los bienes de la comunidad hereditaria. Ello además de que, en su opinión, el coheredero poseedor en exclusiva no es precarista por tener un título posesorio. «No cabe desahucio de ningún orden contra el comunero, primero porque tiene título posesorio hábil para enervar la acción y, segundo y más importante, porque la sentencia debe regular la compatibilidad posesoria entre los coherederos, incluyendo al demandado. A este último se le podrá condenar, pero en ningún caso a desalojar la vivienda vía desahucio, sino exclusivamente, por infringir el artículo 394 CC, a reintegrar la posesión a los coherederos mediante el sistema regulatorio que fije la sentencia, en el que también estará incluido este por ser poseedor legítimo en concepto de coheredero».

comunidad hereditaria»⁵⁸. El problema es que este tipo de fallo resulta insuficiente pues su falta de concreción impide zanjar el conflicto posesorio. Aplicar el uso solidario no va a ser posible habida cuenta del enfrentamiento entre los copartícipes, que ha llegado al ámbito judicial. Por ello la solución solo puede ser, mientras no se lleve a cabo la división de la herencia, distribuir la posesión por zonas (si es que el inmueble lo permite) o, mejor, por turnos⁵⁹. En algunos casos el Tribunal Supremo ha avalado la procedencia de esa distribución temporal de la ocupación del inmueble común, pero no ha sido en el seno de procedimientos de desahucio por precario, sino en juicios declarativos ordinarios⁶⁰. De especial importancia en este sentido es la STS de 9 de diciembre de 2015⁶¹, que fija como doctrina que «la aplicación de turnos de ocupación con uso exclusivo por periodos sucesivos y recurrentes será considerada como una fórmula justa aplicable a los casos de comuneros de viviendas cuando no sea posible o aconsejable el uso solidario o compartido y la comunidad o algún comunero así lo inste». En este caso se había planteado litigio entre los partícipes de una comunidad hereditaria sobre el uso de la casa familiar: ante el disfrute del inmueble por parte de uno de los herederos con exclusión de los demás, estos últimos solicitan judicialmente la regulación del goce de la vivienda por periodos de tiempo sucesivos. El Supremo accede a tal petición, indicando que la duración de cada turno debe ser proporcional a la participación en la comunidad de cada coheredero.

La cuestión es: ¿cabe disponer el reparto temporal en la sentencia que resuelve un desahucio por precario entre coherederos? Y, si fuera así, ¿tendría que solicitarlo alguna de las partes?

La respuesta ha de ser afirmativa para las dos preguntas. Si se admite el recurso al desahucio por precario en situaciones de comunidad, el fallo de la sentencia tendrá que adaptarse a lo que esa situación significa y, en particular, a la circunstancia de que es necesario ordenar el ejercicio de la posesión que a todos los coherederos corresponde. Al mismo tiempo, para que el juez o tribunal

⁵⁸ STS de 29 de julio de 2013 (sentencia 501/2013, ECLI: ES: TS:2013:6651, Ponente F. J. Orduña Moreno).

⁵⁹ El sistema de turnos o «posesión *pro tempore*» es el que para GÓMEZ LINACERO resulta más adecuado a la hora de atribuir la posesión de la cosa común (ob. cit.). Como notas características de este sistema destaca las siguientes: a) temporalidad, b) sucesión concatenada de posesiones, c) exclusividad de cada posesión, y d) provisionalidad.

⁶⁰ Cfr. SSTS de 23 de marzo de 1991 (ECLI: ES: TS:1991:13343, Ponente F. Morales Morales), y 31 de julio de 1998 (sentencia 777/1998, ECLI: ES: TS:1998:5057, Ponente I. Sierra Gil de la Cuesta). *Vid.*, también, la SAP Málaga, sección 4.ª, de 27 de marzo de 2019 (sentencia 1421/2017, ECLI: ES: APMA:2019:191, La Ley 68410/2019, Ponente A. Martín Delgado).

⁶¹ Sentencia 700/2015, ECLI: ES: TS:2015:5688 Ponente E. Baena Ruiz.

establezca ese orden es necesario que alguna de las partes lo pida, por imperativo del principio de congruencia del proceso civil: la iniciativa corresponde a los interesados⁶². El problema está en que, de hecho, cuando se interpone la demanda de desahucio no se solicita el reparto temporal del uso, con lo que volvemos al principio: el juez o tribunal decreta casi siempre el desalojo sin mayores especificaciones, lo que resulta inadecuado porque el demandado es cotitular del bien común.

4. LA LEGITIMACIÓN DE LOS LEGATARIOS PARA EJERCITAR EL DESAHUCIO POR PRECARIO

Hasta ahora hemos referido la problemática del desahucio por precario en la comunidad hereditaria a los casos en que las partes litigantes ostentan una posición cualitativamente igual por tener ambas la condición de herederos, en mayor o menor proporción. Pero también se plantean procedimientos de desahucio por precario en los que el demandante es sucesor a título particular, bien legatario de una cuota de la herencia (por ejemplo, el hijo a quien el causante deja su legítima estricta) o bien legatario del usufructo universal (con frecuencia, el cónyuge del testador). ¿Están legitimados estos legatarios para ejercitar la acción de desahucio por precario en relación a un determinado inmueble de la herencia que posee en exclusiva otro sucesor? Veremos a continuación algunos casos que han llegado a los tribunales sobre el tema, pero previamente nos parece necesario hacer una breve referencia a la posición del legatario de cosas determinadas respecto al desahucio por precario.

4.1 Legatario de cosa específica

Como sabemos, el legatario de una cosa específica y determinada propia del testador adquiere la propiedad del objeto legado en el momento de la apertura de la sucesión (art. 882 CC) y debe pedir la

⁶² Encontramos sentencias aisladas que desestiman la acción de desahucio porque consideran que el coheredero demandante actúa en beneficio propio y no en beneficio de la comunidad, y en ellas el tribunal indica que la decisión podría haber sido otra si se hubiese solicitado la atribución temporal del uso del inmueble a los diversos comuneros. Pero se añade que la congruencia de las sentencias con las pretensiones de las partes impide a la Sala acudir a dicho tipo de solución. *Vid.* SAP Palencia, sección 1.ª, de 23 de noviembre de 2023 (sentencia 230/2023, ECLI: ES: APP:2023:359, La Ley 392699/2023, Ponente I. Segoviano Astaburuaga) y SAP Badajoz, sección 2.ª, de 24 de octubre de 2023 (sentencia 647/2023, ECLI: ES: APBA:2023:1126, La Ley 329991/2023, Ponente R. Rivas Hidalgo).

entrega de la cosa legada al heredero o bien al albacea si se haya autorizado para darla (art. 885 CC). Es decir, este legatario es dueño desde el principio pero no poseedor.

Si el legado es de un bien inmueble y el heredero no se aviene a entregarlo, la acción a ejercitar por el legatario no será la de desahucio por precario sino la acción específica que corresponde a dicho sucesor a título particular por serlo, esto es, la acción personal derivada del testamento y dirigida a exigir la entrega del legado⁶³. Ello no obstante, cabe pensar en algún caso en que podría ser oportuno el recurso al desahucio. Así, imaginemos que se ha producido la entrega *formal* del inmueble legado mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pero que, de hecho, la posesión material de dicho inmueble la conserva uno de los herederos sin consentimiento del legatario. Este supuesto, como tantos otros de posesión injustificada, puede encajar en el ámbito del desahucio por precario en cuanto que se dan los presupuestos que en general exige la jurisprudencia: el título que legitima para poseer al demandante legatario y la ausencia de título en el heredero demandado. Lo mismo podría aplicarse en un caso distinto: si el legatario hubiera sido facultado por el causante para ocupar por sí mismo el bien legado (lo que se admite no habiendo legitimarios)⁶⁴, y de hecho algún heredero impide esa toma de posesión al mantenerse en el uso del objeto legado. Aquí no es necesaria la entrega formal del legado para su efectividad, pero ocupa el inmueble quien no tiene derecho a poseerlo y por ello el legatario, como dueño, podría obtener la posesión a través del desahucio por precario⁶⁵.

⁶³ Cfr. DOMÍNGUEZ LUELMO, *CCJC*, 2022, versión online). «Sobre la cosa legada no tiene sentido ejercitar la acción de desahucio sino la acción personal del artículo 885 CC».

⁶⁴ *Vid.* artículo 81 del Reglamento Hipotecario.

⁶⁵ La SAP Las Palmas, sección 5.ª, de 3 de marzo de 2021 (sentencia 129/2021, ECLI: ES: APGC:2021:922, La Ley 153833/2021, Ponente V. M. Martín Calvo) se refiere a un supuesto en el que la legataria de un inmueble no es demandada sino demandada en un procedimiento de desahucio. Se trataba de una vivienda ganancial propiedad de los progenitores de la demandada. El padre había legado a su hija los derechos que le correspondieran en esa vivienda, y la madre, fallecida posteriormente, le había legado el pleno dominio de la misma. La mencionada hija poseía en exclusiva la vivienda y por ello uno de sus hermanos (heredero junto a ella y otro hermano más) interpuso la acción de desahucio por precario. Tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Audiencia desestimaron la demanda. Argumentaron sendas sentencias que la demandada no poseía el inmueble como heredera sino como legataria, por lo que gozaba de título y no podía ser desahuciada. Ello sin perjuicio de que en el procedimiento de partición de la herencia del padre los otros hijos pudieran solicitar la reducción del legado en base a los artículos 817 y 821 CC si hubiera perjuicio a su legítima. La sentencia de la Audiencia fue confirmada por el auto del TS de 24 de mayo de 2023 (rec. 3447/2021, La Ley 97679/2023, Ponente I. Sánchez Gargallo). Dicho auto afirmó que la demandada, como legataria de cosa específica, tenía derecho a poseer desde la muerte del causante conforme al artículo 882 CC, y no admitió el recurso de casación por falta de interés casacional.

En todo caso, está claro que el legatario de cosa específica propia del testador se encuentra fuera de la comunidad hereditaria: es propietario único del inmueble y el único sucesor con derecho a poseerlo, por lo que si ejercita la acción de desahucio lo hace en nombre y en beneficio propio, a diferencia de lo que ocurre cuando el litigio se plantea entre coherederos⁶⁶.

4.2 Legatario de la legítima estricta

Analizamos ahora la situación en que se encuentra, como demandante de desahucio, el legitimario a quien el causante ha dejado su legítima estricta y no ha instituido heredero. Lo vamos a hacer tomando como punto de referencia la STS de 21 de octubre de 2024⁶⁷, que enjuicia un supuesto de este tipo. Veamos los hechos y la decisión judicial.

Doña Emilia falleció habiendo otorgado testamento en el que nombraba herederos a sus hijos don Isidro y doña Begoña y dejaba la legítima estricta a su hijo don Hermenegildo, «imputando a la misma los derechos que por su carácter ganancial le correspondan sobre el vehículo Mercedes Benz, matrícula X, y completada, en su caso, por efectivo metálico». Estando la herencia indivisa, don Isidro hacía uso en exclusiva de una vivienda que había sido propiedad de doña Emilia y por ello don Hermenegildo interpuso demanda de desahucio por precario contra su hermano.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda, entre otras razones porque el demandante no representaba a la mayoría de la comunidad hereditaria. La Audiencia provincial confirmó la desestimación de la demanda, pero invocando un argumento distinto: que el demandante era legatario de cosa cierta, no heredero, y que en

⁶⁶ Cosa distinta es que el testador haya designado varios legatarios del mismo inmueble y uno de ellos ostente la posesión exclusiva del mismo. En este supuesto hay comunidad en el legado, de forma que la situación a efectos del desahucio por precario es similar a la que se plantea en la comunidad hereditaria. A veces ese legado colectivo se refiere a un bien ganancial, como ocurre en la STS de 3 de febrero de 2025 (sentencia 164/2025, ECLI: ES: TS:2025:496, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg). En este caso el causante había dejado a un hijo y a una hija un local de esa naturaleza y, ante la posesión excluyente de la hija, su hermano dirigió contra ella la acción de desahucio. El TS, tras mencionar el artículo 1380 CC, recuerda que la eficacia del legado de un bien ganancial depende de lo que resulte al liquidar la sociedad de gananciales, y por ello reconduce el caso a su doctrina sobre desahucio por precario en relación a los bienes de la herencia indivisa, estimando finalmente la demanda del legatario no poseedor: «la demandada carece de un título que justifique la posesión exclusiva y excluyente que se arroga sobre un bien ganancial del que dispuso el causante en su testamento tanto a favor suyo como de su hermano demandante a partes iguales, con respecto al cual no se ha liquidado la sociedad de gananciales, ni partido la herencia, y que se haya sometido al régimen de comunidad en tanto en cuanto no se lleven a efecto las correlativas operaciones particionales que adjudiquen su propiedad».

⁶⁷ Sentencia 1378/2024, ECLI: ES: TS:2024:5076, Ponente P. J. Vela Torres.

consecuencia no estaba legitimado para instar el desahucio de la vivienda integrada en el caudal. El recurso de casación no prosperó. En su sentencia, el TS aclara que el demandante no es legatario de cosa cierta sino legatario de parte alícuota al habersele atribuido la legítima estricta, pero considera que, aun así, carece de legitimación activa para ejercitar la acción de desahucio al no tener la condición de heredero. A continuación, el TS explica extensamente que es al heredero a quien le corresponde la posesión de los bienes del causante por virtud del artículo 440 CC, y que el legatario no adquiere la posesión del bien o derecho objeto de legado hasta que el heredero procede a la entrega del mismo (art. 885 CC). También dedica varios párrafos a recordar la subordinación del derecho de los legatarios al previo pago de las deudas del causante y de la porción legitimaria que corresponde a cada uno de los herederos forzosos. Finalmente, tras una amplia disertación sobre los requisitos y condicionantes necesarios para la efectividad de los legados, añade el TS que «en todo caso, la imputación de la legítima estricta que hace la testadora a un vehículo y a una compensación en metálico no confiere al demandante ningún derecho sobre el piso respecto del que ejercita la acción de desahucio por precario».

El contenido de esta sentencia plantea, en nuestra opinión, varias cuestiones:

a) El hijo a quien el causante lega su legítima estricta y no instituye heredero es legatario de parte alícuota⁶⁸, como reconoce la propia sentencia. Por tanto, es cotitular del caudal hereditario líquido o neto⁶⁹, miembro de la comunidad hereditaria junto con los herederos. Y siendo copartícipe de la herencia indivisa, tiene el derecho de servirse de los bienes hereditarios (art. 394 CC). En el caso, el testador determina la forma de pago de la legítima al hijo que no es heredero. Esa previsión testamentaria indicando que se imputen a la legítima los derechos de la causante sobre un vehículo ganancial y, en su caso, dinero, ¿excluye al hijo legitimario de la cotitularidad del conjunto de los bienes de la herencia? Parece que no, habida cuenta de que lo dispuesto por la testadora es un «legado de cuota legitimaria con asignación de cosa», en terminología de la DGRN (actualmente, DGSJFP)⁷⁰. Esta forma de disponer requiere de la partición para determinar qué bienes en concreto, y en qué proporción, recibe el legitimario en pago de su legítima, y hasta entonces dicho sucesor no es propietario exclusivo de ningún

⁶⁸ Vid. MENENDEZ MATO, 2012, p. 85.

⁶⁹ RIVAS MARTÍNEZ, 2005, p. 40; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1995, pp. 55-56.

⁷⁰ Vid. RRDGRN de 5 de julio de 2016 (RJ 2016\4254) y 5 de abril de 2019 (RJ 2019\1466).

bien, sino cotitular del patrimonio hereditario. La previsión del testador al mencionar ciertos bienes para el pago de la cuota legitimaria no constituye más que una pauta o norma particional a tener en cuenta en la división del caudal relicto, pero, según la jurisprudencia civil y registral, no constituye un supuesto de partición por el testador (que, de haberse realizado, atribuiría de forma directa la propiedad de los bienes adjudicados y evitaría la inclusión de los mismos en la comunidad hereditaria)⁷¹.

b) Una segunda cuestión que suscita la sentencia es determinar si, para la efectividad del legado de parte alícuota, resulta precisa la entrega formal por parte de los herederos de los bienes que correspondan al legatario, o basta la intervención y consentimiento de este en el acto de división de la herencia cuando se realiza por los propios interesados.

Varios autores consideran que lo previsto en el artículo 885 se aplica no solo al legado de cosa específica, sino también al legado de parte alícuota. Según esta posición, es precisa la entrega del objeto legado al legatario de cuota, aunque este sujeto forme parte de la comunidad hereditaria e intervenga en la partición⁷². Pero también se ha defendido que si el legatario de parte alícuota es legatario, ostenta la posesión civilísima igual que el heredero y puede tomar por sí mismo la posesión material de la cosa legada⁷³.

En la práctica no se lleva a cabo un acto formal de entrega de bienes hereditarios al legatario de parte alícuota más allá de su intervención (obligatoria) en la partición. Y tiene sentido que así sea. El fundamento de que el legatario, cuando es de cosa específica, no pueda ocupar por sí la cosa legada se encuentra principalmente en la necesidad de controlar que el legado no perjudica a los acreedores del causante ni pone en riesgo las legítimas, lo que exigirá haber llevado a cabo previamente las operaciones necesarias

⁷¹ Sobre la distinción entre partición por el testador y normas particionales, y los efectos de cada una de estas categorías, *Vid.* REBOLLEDO VARELA, *AJJ*, 2024, p. 771. Explica el citado autor: «si las disposiciones del testamento relacionadas con la partición de la herencia son calificadas de normas particionales surge la comunidad hereditaria, el heredero no adquiere la propiedad de los bienes incluidos en aquellas hasta que efectivamente le son adjudicados en la partición todavía pendiente de realización (art. 1068 CC), no hace suyos los frutos y mejoras sino que se integran en la comunidad hereditaria (art. 1063 CC), tampoco asume los gastos y deterioros y, sobre todo, la cuota en la que los herederos aparecen instituidos, por mención expresa en el testamento o derivada del artículo 765 CC, prevalece sobre la norma particional, por lo que, aunque la misma en principio deberá ser respetada de ser posible, las adjudicaciones definitivas se realizarán atendiendo al valor real y objetivo de los bienes en el momento de la partición (art. 1074 CC), no del otorgamiento del testamento o del fallecimiento».

⁷² EGUSQUIZA BALMASEDA, 2013, pp. 6467-6468. En la misma línea se pronuncia SÁNCHEZ CALERO, 1991, p. 2161.

⁷³ MENÉNDEZ MATO, 2012, p. 140.

para comprobarlo (o haber tenido la oportunidad de realizarlas)⁷⁴. Por eso los sucesores a título universal, o en su caso el albacea, han de intervenir para que el derecho del legatario de un bien concreto se haga efectivo. Y también los legitimarios, según la doctrina reiterada de la DGSJFP⁷⁵. Pero en el caso del legatario de parte alícuota, sea o no legitimario, ese posible control ya se realiza en la propia partición, en la que intervienen todos los miembros de la comunidad hereditaria. De ahí que no sea necesario formalizar adicionalmente la entrega del legado, que además, en todo caso, podría considerarse incluida en la adjudicación de los bienes que correspondan al legatario de parte alícuota.

c) La tercera cuestión a considerar es la siguiente: para instar el desahucio por precario, ¿hace falta tener la condición de poseedor del bien que se reclama? Se plantea esta pregunta porque una de las razones por las que la sentencia comentada viene a negar la legitimación del hijo legatario de la legítima estricta para ejercitar la acción de desahucio es que carece de la posesión civilísima de los bienes hereditarios, la cual corresponde al heredero.

A nuestro juicio, es requisito para instar el desahucio por precario que el demandante sea titular de un derecho, personal o real, que le legitime para poseer, pero no es preciso que tenga la condición de poseedor. Exigir en el demandante esa condición jurídica seguramente tiene su origen en que el artículo 1564 de la LEC de 1881 disponía: «Serán parte legítima para promover el juicio de desahucio los que tengan la posesión real de la finca a título de dueños, de usufructuarios, o cualquiera otro que les dé derecho a disfrutarla, y sus causahabientes». Pero dicho precepto no ha pasado en esos términos a la LEC vigente, y de hecho la jurisprudencia actual enumera como únicos presupuestos del desahucio por precario la existencia de un título a favor de la parte actora y la carencia o insuficiencia del título del demandado (además de la identificación del bien objeto del litigio)⁷⁶. Así, pensando en un supuesto

⁷⁴ También se ha entendido que la entrega del legado prevista en el artículo 885 CC obedece a que el heredero ostenta la posesión civilísima de los bienes hereditarios (art. 440 CC). Pero un grupo de autores considera que este no es el fundamento básico de la previsión legal de dicha entrega, porque también cabe la entrega del legado por el albacea y porque el Derecho romano no reconocía la posesión civilísima del heredero y aun así el legatario no podía tomar posesión por sí mismo del objeto legado (Cfr. SÁNCHEZ CALERO, 1991, p. 2159; ROCA-SASTRE MUNCUNILL, 1995 pp. 23 y 24; y MANZANO FERNÁNDEZ, *RJNot*, 2024, pp. 313-315 y 329).

⁷⁵ RRDGRN de 9 de marzo de 2009, RJ 2009\1861; 4 de julio de 2014, RJ 2014\4479; RDGSJFP 13 de julio de 2022, RJ 2022\4562.

⁷⁶ *Vid.* SSTs de 7 de julio de 2021, sentencia 502/2021, ECLI: ES: TS:2021:2711, Ponente J. M. Díaz Fraile; 16 de septiembre de 2022, sentencia 605/2022, ECLI: ES: TS:2022:3399, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg; y 29 de mayo de 2025, sentencia 862/2025, ECLI: ES: TS:2025:2473, Ponente M. A. Parra Lucán. Debe advertirse, además, que la «posesión real» como requisito de la acción de desahucio en la legislación

concreto y distinto al de la comunidad hereditaria, no hay duda de que está legitimado para interponer la demanda de desahucio por precario el comprador en escritura pública de una finca que ocupan terceras personas sin título alguno, y en estos casos quien ejercita la acción, el adquirente del inmueble, es propietario y tiene derecho a poseer, pero no es poseedor cuando ejercita la acción.

Las anteriores consideraciones nos llevan a pensar que no hay razones para negar categóricamente la legitimación activa del legatario de parte alícuota en el desahucio por precario cuando la herencia está indivisa y alguno de los herederos posee bienes del caudal de forma excluyente. Dicho legatario forma parte de la comunidad hereditaria y por ello le asiste el derecho a usar los bienes comunes, aunque no sea poseedor civilísimo. Por ello creemos que los argumentos utilizados por la STS de 21 de octubre de 2024 no son del todo correctos, aparte de que el Alto Tribunal obvia su propia doctrina, a la que nos hemos referido anteriormente, sobre la legitimación de cualquier miembro de la comunidad hereditaria para promover el desahucio por precario.

No se nos oculta, en todo caso, que el supuesto de hecho en la sentencia comentada tiene peculiaridades, y que el Supremo ha buscado una solución justa. A la vista del testamento, seguramente la testadora no quería que su hijo Hermenegildo reclamase ningún derecho sobre la vivienda litigiosa, aunque lo cierto es que, siendo legatario de una cuota de la herencia, está incluido en la comunidad hereditaria a todos los efectos. Buscando una solución equitativa, quizás podría plantearse el caso desde la perspectiva de un posible acuerdo mayoritario y motivado a favor de la posesión del coheredero demandado, computando a tal efecto las cuotas de los dos hijos instituidos herederos. Habría que analizar todos los datos y circunstancias del caso, y en función de ellos el juez podría llegar a considerar que dicho acuerdo no perjudica gravemente al legitimario disidente, aun siendo copartícipe de la herencia indivisa, y en base a ello acaso podría justificarse la denegación de la acción de desahucio por precario ejercitada⁷⁷.

anterior se venía a identificar a menudo con el derecho a poseer, no con la condición jurídica de poseedor de la parte actora. En este sentido afirmaba LALAGUNA DOMÍNGUEZ (1922, p. 193), estando vigente la LEC de 1881, que el fundamento de la acción de desahucio era la existencia de un título que diera derecho a disfrutar de la llamada posesión real, y que la legitimación del heredero para promover el juicio de desahucio no provenía de su posesión civilísima sino de su titularidad como sucesor a título universal.

⁷⁷ Por otro lado, conviene hacer notar que la situación estudiada en este epígrafe ha de recibir un tratamiento distinto en aquellos territorios con Derecho civil propio en los que la legítima tiene la consideración de *pars valoris*, como ocurre en Cataluña y Galicia. En estas comunidades el legitimario no heredero está fuera de la comunidad hereditaria: no es cotitular de los bienes del caudal sino que ostenta un derecho de crédito a percibir lo que por legítima le corresponda. En consecuencia, ese sucesor a quien el causante ha

4.3 Legatario del usufructo universal

En una parte significativa de las sentencias que enjuician supuestos de desahucio por precario respecto de bienes hereditarios, la parte demandante es el cónyuge viudo, a quien el causante le ha dejado el usufructo universal de la herencia. La STS (Pleno) de 20 de enero de 2014⁷⁸ resuelve un caso de este tipo y reconoce a la viuda-usufructuaria legitimación activa para reclamar vía desahucio la posesión de una vivienda que había sido ganancial y que estaba siendo ocupada por un hijo y heredero del causante. La viuda había otorgado escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia en la que hacía uso de la facultad –otorgada por su marido en el testamento– de tomar posesión por sí misma del legado de usufructo universal. El Tribunal Supremo considera que el caso es distinto a los de desahucio por precario entre coherederos cuando no se ha realizado la partición, en cuanto que la legataria del usufructo universal ostenta un «derecho hereditario ya plenamente delimitado y concretado en el curso del fenómeno sucesorio»; y con base en esta determinación del derecho hereditario de la demandante confirma la sentencia recurrida, que había estimado la procedencia del desahucio.

A partir de esta decisión del Supremo son numerosos los pronunciamientos de las Audiencias que entienden legitimado al usufructuario universal, a través de la acción de desahucio, para obtener o recuperar la posesión de un inmueble del caudal relicto ocupado por alguno de los herederos⁷⁹. En estas sentencias, aun estando la herencia indivisa no resulta relevante que el demandante sea miembro de la comunidad postganancial o hereditaria, sino que se reconoce la legitimación en nombre propio del cónyuge viudo, bien como usufructuario universal sin más, o bien como usufructuario y además cotitular del inmueble por ser de naturaleza ganancial. Así, por ejemplo, la SAP Asturias, sección 5.ª, de 7 de enero

dejado su legítima sin instituirlo heredero no puede estar legitimado para ejercitar la acción de desahucio por precario en relación con los inmuebles de la herencia indivisa.

⁷⁸ Sentencia 839/2013, ECLI: ES: TS:2014:1744, Ponente F. J. Orduña Moreno.

⁷⁹ *Vid.*, entre otras, SAP Valencia, sección 7.ª, de 6 de julio de 2015 (sentencia 183/2015, ECLI: ES: APV:2015:3414, La Ley 194608/2015, Ponente M. C. Escrig Orenaga); SAP Asturias, sección 5.ª, de 7 de enero de 2016 (sentencia 1/2016, ECLI: ES: APO:2016:46, La Ley 2406/2016, Ponente J. M. Álvarez Seijo); SAP Badajoz, sección 3.ª, de 17 de noviembre de 2017 (sentencia 235/2017, ECLI: ES: APBA:2017:1097, La Ley 199126/2017, Ponente J. Martín Calderón); SAP Madrid, sección 20.ª, de 17 de marzo de 2022 (sentencia 105/2022, ECLI: ES: APM:2022:4298, La Ley 93066/2022, Ponente M. A. Martínez Domínguez); SSAP Santander, sección 2.ª, de 7 diciembre 2024 (sentencia 648/2024, ECLI: ES: APS:2024:2015, Ponente B. Arias Berrioategortua) y 7 de julio de 2025 (sentencia 489/2025, ECLI: ES: APS:2025:1609, Ponente J. Arsuaga Cortázar); SAP Santa Cruz de Tenerife, sección 3.ª, de 6 de octubre de 2025 (sentencia 573/2025, ECLI: ES: PTF:2025:1430, Ponente M. García de Yzaguirre).

de 2016⁸⁰ afirma que la viuda puede pedir la posesión para sí y no tiene que hacerlo en beneficio de la comunidad «dada la exclusividad del usufructo que ostenta sobre todos los bienes, y por tanto con independencia de su concurrencia con otros derechos hereditarios que resulten sujetos a la situación de indivisión de la comunidad hereditaria». Y la SAP Santander, sección 2.^a, de 7 de julio de 2025⁸¹ manifiesta que la legitimación activa de la demandante «no deriva de su condición de integrante de la comunidad postganancial o de la comunidad hereditaria a la muerte de su esposo, sino de la condición de titular de una mitad indivisa de la vivienda y usufructuaria del resto»⁸².

En ninguna de estas sentencias se plantea que, en el ámbito del Derecho común, el usufructo universal a favor del viudo vulnera el principio de intangibilidad cualitativa de la legítima de los hijos (art. 813.2 CC), por lo que la eficacia de dicho usufructo global requiere su aceptación por los descendientes legitimarios, quienes también podrían exigir bienes en pleno dominio, sin ningún gravamen, como pago de su legítima estricta (art. 820.3 CC). De ahí que el usufructo sobre toda la herencia no sea verdaderamente operativo hasta que resulte avalado en la partición o con la manifestación expresa de los hijos de que optan por cumplir la disposición testamentaria⁸³. Desde este punto de vista, en los territorios en los que sea aplicable el Derecho común la legitimación del viudo a quien el causante lega el usufructo universal para ejercitar la acción de desahucio debe fundamentarse, en nuestra opinión, en su condición de miembro de la comunidad hereditaria y no en un derecho individual y exclusivo sobre la posesión de los inmuebles del caudal relicto. No lo entendió así la STS de 20 de enero de 2014 antes citada, pero es que en este caso, aunque el Supremo no se refiera a ello expresamente, el litigio se originó en Galicia y probablemente el testador tenía vecindad civil gallega. Pues bien, a la fecha de otorgamiento del testamento (2004), el Derecho civil gallego ya reconocía la posibilidad de otorgar el usufructo universal de viude-

⁸⁰ Sentencia 1/2026, ECLI: ES: APO:2016:46, Ponente J. M. Álvarez Seijo.

⁸¹ Sentencia 489/2025, ECLI: ES: APS:2025:1609, Ponente J. Arsuaga Cortázar.

⁸² En esta y otras sentencias de la jurisprudencia menor en las que la vivienda litigiosa es ganancial, se considera que corresponde al viudo la mitad indivisa de la misma (junto al usufructo sobre la otra mitad) a pesar de que el desahucio se plantea cuando todavía no se ha liquidado la comunidad postganancial y, por tanto, al cónyuge superviviente le corresponde una cuota sobre el conjunto de los bienes de la sociedad de gananciales disuelta, pero no cuotas indivisas sobre cada bien en particular.

⁸³ Como indica DOMÍNGUEZ LUELMO (CCJC, 2025, versión online), «la situación del legatario de usufructo universal depende de lo que decidan los legitimarios». Añade que «mientras los legitimarios no ejerciten la opción del artículo 820.3.º CC, el viudo no tiene la posesión de los bienes de la herencia, por lo que no puede tomarla por su propia autoridad, y carece de legitimación activa a efectos de desahucio».

dad al cónyuge sin necesidad de aceptación por parte de los hijos legitimarios⁸⁴. Entonces, el derecho del viudo a poseer todos los bienes de la herencia era en este caso cierto y definitivo, por lo que es lógico que no plantease dudas su legitimación para interponer en nombre propio la acción de desahucio por precario⁸⁵.

Pese a todo, la posición del TS en los últimos tiempos parece favorable a admitir la legitimación individual y propia del usufructuario universal para promover el desahucio aunque sea aplicable el Derecho común y aunque no se haya llevado a cabo la partición o la entrega del legado de usufructo. Es lo que puede deducirse, al menos indirectamente, de la STS de 25 de abril de 2024⁸⁶. Aquí el objeto litigioso es nuevamente una vivienda ganancial. El causante había dejado el usufructo universal y vitalicio a su esposa y había nombrado herederas a sus dos hijas. Una de ellas ejercita la acción de desahucio por precario contra la otra respecto de la referida vivienda. El Supremo afirma que «no cabe enfocar el presente caso como el típico desahucio entre coherederos», y considera que lo coherente «hubiera sido plantearlo como un desahucio por la viuda con derecho a poseer por título de propiedad o de usufructo», con lo que parece legitimar sin problemas al cónyuge viudo para litigar personalmente en la hipótesis que estamos analizando. Debe, no obstante, hacerse notar una peculiaridad de la demanda interpuesta en el caso de la sentencia citada, y es que la propia heredera demandante, para justificar la legitimación pasiva de su hermana demandada, dice que esta no tiene «derecho alguno a poseer ni expectativa de tenerlo, aun en el supuesto de la futura partición de la herencia, ya que el 50 % del inmueble corresponderá a su madre por su haber en la comunidad ganancial y del restante 50 % corresponde a su madre el usufructo». Con ello, y así lo pone de relieve la sentencia, la heredera demandante está admitiendo que le corresponde una participación en la nuda propiedad de la vivienda al igual que a la demandada, por lo que ella misma viene a reconocer que no tiene derecho a reclamar la posesión de dicho inmueble y que ese derecho es propio del cónyuge viudo usufructuario⁸⁷.

⁸⁴ Cfr. GOMÁ LANZÓN, 2016, p. 720.

⁸⁵ Sin embargo, NÚÑEZ MUÑOZ (RCDI, 2015, pp. 444 y 445) critica la STS de 20 de enero de 2014 por obligar a un legitimario a recibir su legítima gravada.

⁸⁶ Sentencia 566/2024, ECLI: ES: TS:2024:2186, Ponente A. García Martínez.

⁸⁷ El caso y la decisión judicial es muy similar en la SAP Ciudad Real, sección 2.ª, de 27 de mayo de 2024 (sentencia 158/2024, ECLI: ES: APCR.2024:633, La Ley 233325/2024, Ponente F. Velázquez de Castro Puerta): vivienda ganancial, usufructo universal de la viuda y acción de desahucio por precario ejercitada por uno de los hijos-herederos contra otro, poseedor del inmueble. Si bien en este caso el demandado había vivido en la casa litigiosa durante muchos años con la viuda, que ahora se encontraba ingresada en una residencia. La Audiencia deniega el desahucio por falta de legitimación activa del demandante y afirma que es la viuda «la que ostenta el derecho a poseer

V. CONCLUSIONES

1. El desahucio por precario es un procedimiento muy utilizado en la práctica judicial para obtener o recuperar la posesión de bienes inmuebles. Una de las razones de su presencia constante en los tribunales se encuentra en la amplitud del concepto de precario que acoge la jurisprudencia, incluyendo no solo los casos de posesión concedida gratuitamente por el titular del *ius possidendi*, sino también los diversos supuestos en los que la posesión del ocupante del inmueble carece de una razón jurídica que la justifique. El problema surge a veces a la hora de determinar hasta dónde puede llegarse, en el procedimiento de desahucio, en cuanto al análisis del título o relación jurídica que pueda invocar a su favor el poseedor demandado. La casuística judicial revela que no existen al respecto criterios generales claros ni seguros, de manera que habitualmente la decisión de examinar en profundidad la posición del demandado o bien de remitir el caso a un juicio ordinario va a depender de las circunstancias concretas del litigio y de cómo se hayan configurado las pretensiones de las partes.

2. Una situación particular que se encauza a través del desahucio por precario es la recuperación de la posesión de inmuebles hereditarios que disfruta en exclusiva algún coheredero cuando aún no se ha llevado a cabo la división del caudal. Aunque la situación no encaja exactamente en el concepto amplio de precario al que se ha aludido, está consolidada la jurisprudencia que admite el desahucio por precario entre coherederos con fundamento en el artículo 394 CC (aplicado por analogía) y en el hecho de que el demandado carece de un título suficiente que justifique su posesión en exclusiva.

todos los bienes de la herencia tanto antes como después de la partición con independencia de la adjudicación específica que se haga de aquellos a cada parte de los gananciales durante la liquidación de la sociedad conyugal, o a cada heredero durante la partición de la herencia».

De seguirse esta doctrina, en caso de que sea el usufructuario universal quien posee en exclusiva bienes hereditarios no estará legitimado pasivamente si algún coheredero ejercita contra él la acción de desahucio por precario, aunque la herencia esté indivisa y los legitimarios no hayan aceptado la disposición testamentaria que establece el usufructo universal, con gravamen de la legítima estricta. Sin embargo, en esas circunstancias el viudo técnicamente no tiene un derecho de goce exclusivo sobre toda la herencia, por lo que en principio habría que admitir la acción de desahucio contra él si impide el uso de los demás coherederos. Ahora bien, en caso de que el inmueble litigioso sea ganancial y en él tenga su residencia el viudo, parece que sí podría enervar la acción oponiendo su derecho de adjudicación preferente en la liquidación de los gananciales *ex* artículo 1406.4.º CC, dado que ese derecho puede considerarse un título suficiente para legitimar su posesión con exclusión de los demás miembros de la comunidad hereditaria (Cfr. MARIÑO PARDO, 2025, online).

3. Se discute en la doctrina y en la jurisprudencia menor si la acción de desahucio puede ser ejercitada por cualquiera de los coherederos o bien se necesita a tal efecto el acuerdo de la mayoría de los partícipes de la comunidad hereditaria. La postura actual del Tribunal Supremo es admitir la legitimación individual de los coherederos para dirigir la acción de desahucio contra quien posee de modo excluyente algún inmueble de la herencia indivisa. La razón se encuentra en entender que el ejercicio de la acción redundaría objetivamente en beneficio de la comunidad hereditaria, y por ello basta que interponga la demanda quien ostente cualquier porcentaje de participación en la herencia. Más problemática es la posibilidad de que la posesión exclusiva del heredero demandado esté avalada por el criterio de la mayoría, que se opone a la acción de desahucio. En principio el acuerdo de la mayoría no puede impedir *sine die* que el disidente disfrute de la cosa común. Ese acuerdo, de producirse, permitiría el recurso al juez *ex* artículo 398.3 CC por parte del coheredero minoritario perjudicado, e incluso podría defenderse la necesidad de su consentimiento para poder excluirlo del uso del inmueble hereditario, equiparando la privación indefinida de dicho uso a los actos de disposición (art. 397 CC). Ello no obstante, debe ser vinculante el acuerdo de la mayoría que atribuye el disfrute del inmueble a uno de los coherederos por un tiempo acotado y breve y en base a una causa justificada. Tal acuerdo sí podría considerarse acto de administración, a respetar por todos siempre que no perjudique gravemente a ningún partícipe.

4. Además de los herederos, están legitimados para ejercitar la acción de desahucio los legatarios de parte alícuota como miembros de la comunidad hereditaria y cotitulares del caudal relicto. Es el caso del hijo al que el causante no ha instituido heredero y le ha dejado su legítima estricta. Esa legitimación activa se mantiene a pesar de que al legatario de cuota no le corresponde la posesión civilísima de los bienes del caudal relicto y aunque el causante haya ordenado que se imputen al pago de la legítima estricta de su hijo determinados bienes de la herencia (pero sin llegar a practicar la partición). La condición de poseedor no es requisito para interponer la demanda de desahucio (sí lo es el derecho a poseer del demandante); y, por otra parte, los criterios o normas particionales relativos a la satisfacción de la legítima no excluyen al legitimario de la cotitularidad de los bienes hereditarios, entre los que se encuentra el inmueble objeto de litigio.

5. El cónyuge viudo a quien el causante ha dejado el usufructo universal de la herencia también está legitimado activamente en

el procedimiento de desahucio por precario que persiga poner fin a la posesión excluyente de algún coheredero. La jurisprudencia atribuye legitimación en nombre propio a dicho usufructuario universal, pero en la medida en que no se haya realizado la división de la herencia y los descendientes legitimarios del causante no hayan aceptado el usufructo sobre todos los bienes, renunciando a la intangibilidad cualitativa de su legítima, el cónyuge viudo deberá interponer la demanda en interés y en beneficio de la comunidad hereditaria, no a título individual y en provecho propio. Ello salvo que el caso surja en un territorio cuyo Derecho civil propio otorgue eficacia al usufructo universal del viudo sin necesidad del consentimiento de los hijos del causante.

6. Las sentencias que estiman la acción de desahucio por precario ejercitada por uno o varios coherederos contra otro suelen condenar al demandado al desalojo del inmueble e incluso a ponerlo a disposición de la parte actora. Sin embargo, este fallo no se acomoda con el hecho de que el poseedor condenado tiene derecho a poseer el inmueble litigioso, aunque no en exclusiva: le corresponde el *ius possidendi* junto al resto de los coherederos mientras no se lleve a cabo la partición. Se considera por ello más adecuado que la sentencia, en vez de ordenar sin más el desalojo, distribuya temporalmente el uso del inmueble en conflicto entre todos los coherederos. Aunque ello requiere en todo caso que esa distribución por turnos haya sido solicitada por alguna de las partes al exigirlo así el principio de congruencia del proceso civil.

BIBLIOGRAFÍA

- ARNAU MOYA, Federico.: «Los procedimientos civiles para recuperar la posesión de inmuebles ocupados», *Revista Boliviana de Derecho*, núm. 32, julio 2021, pp. 314-365.
- BERNARDO SAN JOSÉ, Alicia.: «Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2023. El juicio verbal de desahucio por precario no es adecuado para obtener el lanzamiento del ejecutado hipotecario ocupante del inmueble por quien no puede ser considerado un tercero ajeno al ejecutante hipotecario», en M. Yzquierdo Tolsada (director): *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil*, vol. 15, 2023, pp. 165-180.
- BLÁZQUEZ MARTÍN, Raquel.: «El ámbito del desahucio por precario y de los procesos de tutela sumaria de la posesión en la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo», *Diario La Ley* 26 de abril de 2023, La Ley 2750/2023.
- CABEZUELO ARENAS, Ana Laura: «Legitimario que vivió gratis en casa cedida por causante y colación. Diversas perspectivas», *Revista Aranzadi Doctrinal*, núm. 8, septiembre de 2025.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, Andrés: «Legitimación activa del legatario para interponer una acción de desahucio por precario. Falta de legitimación activa del

- hijo al que se deja su legítima estricta para formular esta acción frente a los coherederos. Comentario a la STS 1378/2024, de 21 de octubre», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 128, mayo-agosto 2025, ref. 3215.
- EGUSQUIZA BALMASEDA, María Ángeles: «Artículo 885», en R. Bercovitz Rodríguez-Cano (director): *Comentario del Código civil*, tomo V, Tirant lo blanch, Valencia, 2013, pp. 6462-6469.
- GOMÁ LANZÓN, Ignacio.: «Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de enero de 2014 (1744/2014). Desahucio por precario entre coherederos. Legitimación de la legataria del usufructo universal de la herencia y copropietaria del inmueble sobre el que ejercita la acción», en M. Izquierdo Tolsada (director): *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil*, Vol. 6, 2016 (2013-2014), pp. 711-722.
- GÓMEZ LINACERO, Adrián: «La posesión de la cosa común: sistema de turnos o posesión *pro tempore*», *Actualidad civil*, julio-agosto 2022, La Ley 6904/2022.
- «Tutela sumaria del ius possidendi: la facultad de entrega inmediata de la posesión en perspectiva crítica», *Actualidad civil*, núm. 9, septiembre 2024.
- GÓMEZ TABOADA, Jesús: «Comentario de la Sentencia de 16 de septiembre de 2010. Acción de desahucio por precario ejercitada por los coherederos, frente a un coheredero ocupante exclusivo de una finca de la herencia», en M. Yzquierdo Tolsada (director), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil*, vol. 4, 2011, pp. 819-841.
- GONZÁLEZ VALVERDE, Antonio: «La viabilidad del desahucio por precario entre coherederos», *Aranzadi civil-mercantil* núm. 3, mayo 2015.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, María: «La okupación de inmuebles: un supuesto de posesión ilegítima», *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 784, 2021, pp. 1187-1207.
- IBARRA SÁNCHEZ, Juan Luis: «El juicio verbal de desahucio por precario», en *Teoría y práctica de los juicios verbales de desahucio*, La Ley, Madrid, 2012, La Ley 5446/2012.
- JUAN JUAN, Rafael: «Legitimación procesal de la comunidad de bienes», en M. J. Reyes López (coord.): *La comunidad de bienes*, 2.^a ed., Tirant lo Blanch, Valencia, 2021, pp. 839-862.
- LALAGUNA DOMÍNGUEZ, Enrique: «Adquisición de la posesión de los bienes hereditarios», *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 1988, núm. 264, pp. 159-216.
- LUZÓN LÓPEZ-FRÍAS, Marta: «La protección posesoria de los inmuebles: análisis comparado de las acciones posesorias, la acción real registral del artículo 41 LH y el desahucio por precario». Trabajo Fin de Grado, en <https://repositorio.comillas.edu/xmlui/bitstream/handle/11531/91252/TFG%20DERECHO-LUZON%20LOPEZ-%20FRIAS%2C%20MARTA%20%20.pdf?sequence=-1&isAllowed=y>.
- MAGRO SERVET, Vicente: «Defensa de la posesión», en Llamas Pombo, E., *Acciones civiles*, tomo IV, La Ley, Las Rozas (Madrid), 2013, pp. 1-266.
- MANZANO FERNÁNDEZ, María del Mar: «La entrega de la posesión de los bienes inmuebles propios del testador: problemas prácticos y propuestas de lege ferenda», *Revista jurídica del notariado*, núm. 119, julio-diciembre 2024, pp. 305-342.
- MARIÑO PARDO, Francisco: «La acción de desahucio contra un coheredero que posee en exclusiva una cosa de la herencia. La sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2024», disponible en Iuris Prudente: La acción de

- desahucio contra un coheredero que posee en exclusiva una cosa de la herencia. La Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2024.
- MARTÍN BRICEÑO, María del Rosario: «Cuestiones jurídicas en torno a la ocupación ilegal de bienes inmuebles», *Revista de Derecho civil*, julio-septiembre 2021, pp. 45-83.
- MENÉNDEZ MATO, Juan Carlos: *El legado de la legítima estricta en el Derecho común español*, Dykinson, Madrid, 2012.
- NÚÑEZ MUÑIZ, Carmen: «El usufructo universal y el legado de usufructo universal: análisis particular del ejercicio y titularidad de la acción de desahucio», *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, núm. 747, 2015, pp. 434-450.
- PÉREZ CONESA, Carmen: «Artículo 394», en R. Bercovitz Rodríguez-Cano (director): *Comentarios al Código civil*, tomo III, Tirant lo blanch, Valencia, 2013, pp. 3248-3253.
- REBOLLEDO VARELA, Ángel Luis: «Partición por el testador: redacción del testamento e interpretación de la voluntad manifestada (una perspectiva práctica a la luz de la jurisprudencia)», *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm. 20, febrero 2024, pp. 766-789.
- REDONDO TRIGO, Francisco: «El desahucio por precario entre coherederos», *Anuario Jurídico Villanueva*, núm. V (2011), pp. 129-142.
- RIVAS MARTÍNEZ, Juan José: *Derecho de sucesiones común y foral*, tomo I, 3.ª ed., Dykinson, Madrid, 2005.
- ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis: *Derecho de sucesiones*, tomo I, 2.ª ed., Bosch, Barcelona, 1995.
- SÁNCHEZ CALERO, Francisco Javier: «Artículo 885», en *Comentario al Código civil*, tomo I, Ministerio de Justicia, 1991, pp. 2158-2161.
- SOLA RECENA, Adolfo: «Aspectos procesales de la recuperación de la posesión de viviendas ocupadas ilegalmente», *Justicia*, 2020, núm. 2, pp. 457-508.
- VILLAMARÍN LÓPEZ, María Luisa: *El juicio verbal y sus especialidades*, La Ley, Madrid, 2019, La Ley 9507/2019.
- ZAERA NAVARRETE, Juan: «Criterios jurisprudenciales sobre la idoneidad o no del desahucio por precario para obtener el lanzamiento del deudor hipotecario ocupante de la vivienda objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria», *Práctica de los tribunales*, núm. 172, enero-febrero 2025, La Ley 2288/2025.

RESOLUCIONES JUDICIALES Y DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FE PÚBLICA

1. SENTENCIAS Y AUTOS DE LA SALA 1.ª DEL TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 23 de marzo de 1991, ECLI: ES: TS:1991:13343, Ponente F. Morales Morales.
- STS de 31 de julio de 1998, sentencia 777/1998, ECLI: ES: TS:1998:5057, Ponente I. Sierra Gil de la Cuesta.
- STS (Pleno) de 16 de septiembre de 2010, sentencia 547/2010, ECLI: ES: TS:2020:5050, Ponente R. García Varela.
- STS de 28 de febrero de 2013, sentencia 106/2012, ECLI: ES: TS:2013:680, Ponente R. García Varela.

- STS de 29 de julio de 2013, sentencia 501/2013, ECLI: ES: TS:2013:6651, Ponente F. J. Orduña Moreno.
- STS (Pleno) de 20 de enero de 2014, sentencia 839/2013, ECLI: ES: TS:2014:1744, Ponente F. J. Orduña Moreno.
- STS de 14 de febrero de 2014, sentencia 74/2014, ECLI: ES: TS:2014:626, Ponente X. O’Callaghan Muñoz.
- STS de 19 de febrero de 2016, sentencia 93/2016, ECLI: ES: TS:2016:533, Ponente A. F. Pantaleón Prieto.
- STS de 28 de febrero de 2017, sentencia 134/2017, ECLI: ES: TS:2017:706, Ponente J. A. Seijas Quintana.
- STS de 21 de diciembre de 2020, sentencia 691/2020, ECLI: ES: TS:2020:4385, Ponente J. M. Díaz Fraile.
- STS de 29 de marzo de 2021, sentencia 178/2021, ECLI: ES: TS:2021:1239, Ponente M. A. Parra Lucán.
- STS de 7 de julio de 2021, sentencia 502/2021, ECLI: ES: TS:2021:2711, Ponente J. M. Díaz Fraile.
- STS de 16 de septiembre de 2022, sentencia 605/2022, ECLI: ES: TS:2022:3399, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg.
- STS de 10 de noviembre de 2022, sentencia 771/2022, ECLI: ES: TS:2022:4238, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg.
- STS de 9 de febrero de 2023, sentencia 198/2023, ECLI: ES: TS:2023:331, Ponente M. A. Parra Lucán.
- Auto TS de 24 de mayo de 2023, rec. 3447/2021, *La Ley* 97679/2023, Ponente I. Sánchez Gargallo.
- Auto TS de 5 de julio de 2023, rec. 8476/2022, ECLI: ES: TS:2023:9411A, Ponente M. A. Parra Lucán.
- STS de 7 de septiembre de 2023, sentencia 1217/2023, ECLI: ES: TS:2023:3610, Ponente J. M. Díaz Fraile.
- STS de 15 de abril de 2024, sentencia 508/2024, ECLI: ES: TS:2024:1958, Ponente P. J. Vela Torres.
- STS de 25 de abril de 2024, sentencia 566/2024, ECLI: ES: TS:2024:2186, Ponente A. García Martínez.
- STS de 3 de julio de 2024, sentencia 945/2024, ECLI: ES: TS:2024:4056, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg.
- STS de 21 de octubre de 2024, sentencia 1378/2024, ECLI: ES: TS:2024:5076, Ponente P. J. Vela Torres.
- STS de 20 de noviembre de 2024, sentencia 1576/2024, ECLI: ES: TS:2024:5885, Ponente M. A. Parra Lucán.
- STS de 3 de febrero de 2025, sentencia 164/2025, ECLI: ES: TS:2025:496, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg.
- STS de 27 de febrero de 2025, sentencia 17/2025, ECLI: ES: TS:2025:815, Ponente J. L. Seoane Spiegelberg.
- STS 29 de mayo de 2025, sentencia 862/2025, ECLI: ES: TS:2025:2473, Ponente M. A. Parra Lucán.
- STS de 1 de julio de 2025, sentencia 1053/2025, ECLI: ES: TS:2025:3081, Ponente M. A. Parra Lucán.
- STS de 1 de julio de 2025, sentencia 1054/2025, ECLI: ES: TS:2025:3084, Ponente M. A. Parra Lucán.

2. SENTENCIAS DE AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP Cantabria, sección 4.^a, de 17 de enero de 2012, sentencia 26/2012, ECLI: ES: APS:2012:474, Ponente J. Tafur López de Lemus.
- SAP Las Palmas, sección 3.^a, de 10 de junio de 2013, sentencia 338/2013, ECLI: ES: APGC:2013:2859, Ponente R. Moyano García.
- SAP Valencia, sección 7.^a, de 6 de julio de 2015, sentencia 183/2015, ECLI: ES: APV:2015:3414, Ponente M. C. Escrig Orenga.
- SAP Asturias, sección 5.^a, de 7 de enero de 2016, sentencia 1/2016, ECLI: ES: APO:2016:46, Ponente J. M. Álvarez Seijo.
- SAP Valencia, sección 11.^a, de 23 de marzo de 2016, sentencia 100/2016, ECLI: ES: APV:2016:1456, Ponente M. J. López Orellana.
- SAP Ciudad Real, sección 1.^a, de 14 de abril de 2016, sentencia 107/2016, ECLI: ES: APCR:2016:383, Ponente M. P. Astray Chacón.
- SAP Ciudad Real, sección 1.^a, de 23 de junio de 2016, sentencia 201/2016, ECLI: ES: APCR:2016:560, Ponente M. A. Buzón Cervantes.
- SAP Pontevedra, sección 6.^a, de 26 de julio de 2016, sentencia 423/2016, ECLI: ES: APPO:2016:1652, Ponente E. F. Míguez Tabares.
- SAP Badajoz, sección 3.^a, de 17 de noviembre de 2017, sentencia 235/2017, ECLI: ES: APBA:2017:1097, Ponente J. Martín Calderón.
- SAP Málaga, sección 4.^a, de 27 de marzo de 2019, sentencia 1421/2017, ECLI: ES: APMA:2019:191, Ponente A. Martín Delgado.
- SAP Málaga, sección 5.^a, de 31 de enero de 2020, sentencia 37/2020, ECLI: ES: APMA:2020:932, Ponente M. P. Ramírez Balboteo.
- SAP Barcelona, sección 4.^a, de 9 de junio de 2020, sentencia 462/2020, ECLI: ES: APB:2020:3835, Ponente M. Ríos Enrich.
- SAP Málaga, sección 5.^a, de 23 de junio de 2020, sentencia 293/2020, ECLI: ES: APMA:2020:7959, Ponente M. P. Ramírez Balboteo.
- SAP Asturias, sección 5.^a, de 22 de febrero de 2021, sentencia 60/2021, ECLI: ES: APO:2021:485, Ponente E. García Valtueña.
- SAP Las Palmas, sección 5.^a, de 3 de marzo de 2021, sentencia 129/2021, ECLI: ES: APGC:2021:922, Ponente V. M. Martín Calvo.
- SAP León, sección 1.^a, de 10 de mayo de 2021, sentencia 386/2021, ECLI: ES: APLE:2021:690, Ponente A. del Ser López.
- SAP Málaga, sección 5.^a, de 9 de junio de 2021, sentencia 388/2021, ECLI: ES: APMA:2021:3195, Ponente H. Hernández Barea.
- SAP Madrid, sección 20.^a, de 17 de marzo de 2022, sentencia 105/2022, ECLI: ES: APM:2022:4298, Ponente M. A. Martínez Domínguez.
- SAP Pontevedra, sección 6.^a, de 8 de mayo de 2023, sentencia 237/2023, ECLI: ES: APPO:2023:1141, Ponente J. Ferrer González.
- SAP Las Palmas, sección 5.^a, de 10 de mayo de 2023, sentencia 353/2023, ECLI: ES: APGC:2023:829, Ponente M. R. Alejano Gómez.
- SAP Madrid, sección 13.^a, de 26 de mayo de 2023, sentencia 254/2023, ECLI: ES: APM:2023:9063, Ponente I. Melero Claudio.
- SAP Barcelona, sección 1.^a, de 19 de junio de 2023, sentencia 296/2023, ECLI: ES: APB:2023:6778, Ponente A. Mateo Marco.
- SAP Las Palmas, sección 5.^a, de 26 de julio de 2023, sentencia 566/2023, ECLI: ES: APGC:2023:1879, Ponente M. Palomino Cerro.
- SAP Valencia, sección 6.^a, de 5 de septiembre de 2023, sentencia 365/2023, ECLI: ES: APV:2023:2978, Ponente J. F. Lara Romero.

- SAP Badajoz, sección 2.^a, de 24 de octubre de 2023, sentencia 647/2023, ECLI: ES: APBA:2023:1126, Ponente R. Rivas Hidalgo.
- SAP Palencia, sección 1.^a, de 23 de noviembre de 2023, sentencia 230/2023, ECLI: ES: APP:2023:359, Ponente I. Segoviano Astaburuaga.
- SAP Cádiz, sección 2.^a, de 11 de diciembre de 2023, sentencia 495/2023, ECLI: ES: APCA:2023:2362, Ponente A. Marín Fernández.
- SAP Barcelona, sección 1.^a, de 2 de abril de 2024, sentencia 226/2024, ECLI: ES: APB:2024:4262, Ponente I. A. García de la Torre Fernández.
- SAP Las Palmas, sección 4.^a, de 15 de mayo de 2024, sentencia 298/2024, ECLI: ES: APGC:2024:902, Ponente G. E. Savirón Díez.
- SAP Ciudad Real, sección 2.^a, de 27 de mayo de 2024, sentencia 158/2024, ECLI: ES: APCR.2024:633, La Ley 233325/2024, Ponente F. Velázquez de Castro Puerta.
- SAP Castellón, sección 3.^a, de 4 de julio de 2024, sentencia 382/2024, ECLI: ES: APCS:2024:978, Ponente G. Sancho Cerdá.
- SAP A Coruña, sección 4.^a, de 18 de septiembre de 2024, sentencia 458/2024, ECLI: ES: APC:2024:2396, Ponente E. Fernández-Cid Tremoya.
- SAP Almería, sección 1.^a, de 18 de septiembre de 2024, sentencia 839/2024, ECLI: ES: APAL:2024:1046, Ponente J. A. Lozano López.
- SAP Madrid, sección 14.^a, de 15 de octubre de 2024, sentencia 419/2024, ECLI: ES: APM:2024:14519, Ponente A. Camazón Linacero.
- SAP Albacete, sección 1.^a, de 8 de noviembre de 2024, sentencia 419/2024, ECLI: ES: APAB:2024:740, Ponente M. Martínez-Moya Fernández.
- SAP Santander, sección 2.^a, de 7 de diciembre de 2024, sentencia 648/2024, ECLI: ES: APS:2024:2015, Ponente B. Arias Berrioategortua.
- SAP Alicante, sección 5.^a, de 17 de diciembre de 2024, sentencia 598/2024, ECLI: ES: APA:2024:2514, Ponente M. T. Serra Abarca.
- SAP Huelva, sección 2.^a, de 9 de enero de 2025, sentencia 12/2025, ECLI: ES: APH:2025:11, Ponente F. Berjano Arenado.
- SAP Castellón, sección 4.^a, de 22 de enero de 2025, sentencia 12/2025, ECLI: ES: APCS:2025:9, Ponente M. D. Belles Centelles.
- SAP Madrid, sección 19.^a, de 15 de enero de 2025, sentencia 17/2025, ECLI: ES: APM:2025:81, Ponente R. Badiola Díez.
- SAP Cádiz, sección 2.^a, de 4 de febrero de 2025, sentencia 58/2025, ECLI: ES: APCA:2025:357, Ponente C. Carranza Herrera.
- SAP Madrid, sección 14.^a, de 11 de febrero de 2025, sentencia 48/2025, ECLI: ES: APM:2025:1970, Ponente P. M. García de Ceca Benito.
- SAP Asturias, sección 4.^a, de 15 de febrero de 2025, sentencia 771/2025, ECLI: ES: APO:2025:662, Ponente R. Blázquez Martín.
- SAP Asturias, sección 6.^a, de 18 de marzo de 2025, sentencia 134/2025, ECLI: ES: APO:2025:937, Ponente M. M. Gutiérrez García.
- SAP León, sección 1.^a, de 25 de abril de 2025, sentencia 277/2025, ECLI: ES: APLE:2025:722, Ponente M. T. Cuenca Boy.
- SAP Murcia, sección 4.^a, de 15 de abril de 2025, sentencia 583/2025, ECLI: ES: APMU:2025:1332, Ponente J. F. Pérez Pujante.
- SAP Málaga, sección 4.^a, de 6 de mayo de 2025, sentencia 362/2025, ECLI: ES: APMA:2025:1955, Ponente M. I. Gómez Bermúdez.
- SAP Santander, sección 2.^a, de 7 de julio de 2025, sentencia 489/2025, ECLI: ES: APS:2025:1609, Ponente J. Arsuaga Cortázar.
- SAP Málaga, sección 5.^a, de 15 de julio de 2025, sentencia 529/2025, ECLI: ES: APMA:2025:3443, Ponente I. M. Alvaz Menjíbar.

- SAP Madrid, sección 25.^a, de 18 de julio de 2025, sentencia 240/2025, ECLI: ES: APM:2015:10736, Ponente A. L. Sobrino Blanco.
- SAP Santa Cruz de Tenerife, sección 3.^a, de 6 de octubre de 2025, sentencia 573/2025, ECLI: ES: PTF:2025:1430, Ponente M. García de Yzaguirre.
- SAP Málaga, sección 5.^a, de 31 de octubre de 2025, sentencia 803/2025, ECLI: ES: APMA:2025:4104, Ponente M. T. Sáez Martínez.

3. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE SEGURIDAD JURÍDICA Y FÉ PÚBLICA (ANTES DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO)

- RDGRN de 9 de marzo de 2009, RJ 2009\1861;
- RDGRN de 4 de julio de 2014, RJ 2014\4479
- RDGRN de 5 de julio de 2016, RJ 2016\4254.
- RDGRN de 5 de abril de 2019, RJ 2019\1466.
- RDGSJFP de 13 de julio de 2022, RJ 2022\4562.