



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ062829

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 581/2017, de 26 de octubre de 2017

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1844/2015

SUMARIO:

Acción de desahucio por precario. Título posesorio. Se estima la situación de precario cuando se ocupa una vivienda sin pagar renta, aunque se abonen ciertos gastos. La situación de precario no cesa por el hecho de que sea consentida durante cierto tiempo por el propietario, lo que por el contrario resulta habitual. La doctrina de la Sala es clara al respecto, en el sentido de que la carga sobre alegación y justificación del título posesorio corresponde al poseedor no propietario, lo que en el caso del arrendamiento implica la necesidad de justificar el pago de la renta estipulada, pues sin renta no existe arrendamiento y la posesión queda injustificada. En el supuesto enjuiciado, la oposición de la demandada, ahora recurrida, se fundamentó exclusivamente en los actos propios de la parte demandante que había consentido la posesión durante diez años y la existencia de arrendamiento al haber abonado gastos de comunidad, gastos de escalera, sin hacer referencia a pago por su parte de renta alguna. La posesión de un bien inmueble a título de arrendamiento exige la prueba por el poseedor de que exista una renta como precio del arriendo, sin que el mismo pueda quedar justificado por la mera acreditación de que se han producido algunos pagos, cuando se ignora la finalidad y periodicidad de los mismos.

PRECEPTOS:

Ley 29/1994 (LAU), Disp. adicional 2ª.
Código civil, arts. 348, 349, 444, 1.749 y 1.750.

PONENTE:

Don Antonio Salas Carceller.

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Don ANTONIO SALAS CARCELLER
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Don EDUARDO BAENA RUIZ
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

SENTENCIA

En Madrid, a 26 de octubre de 2017

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio verbal de desahucio en precario n.º 1185/14, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Valencia; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Juan Alberto , representado ante esta sala por la procuradora de los Tribunales doña Celia Fernández Redondo, siendo parte recurrida doña Cristina , representada por el Procurador de los Tribunales don Eduardo Manuel Vélez Celemín.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller



ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- La representación procesal de don Juan Alberto , interpuso demanda de juicio verbal de desahucio en precario contra doña Cristina alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se declare que:

«D^a Cristina , ocupa la vivienda sita en Valencia, CALLE000 nº NUM000 -piso NUM001 -puerta NUM001 en situación de Precario, debiendo ser apercibido de que tendrá lugar a su lanzamiento si no procede a su desalojo, haciendo expresa condena en costas.»

2.- Por Decreto de 16 de septiembre de 2014, se acordó admitir a trámite la demanda, citar a las partes con traslado de la misma a la demandada, señalándose par la celebración del juicio el día 15 de octubre siguiente, con el resultado que obra en autos.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Valencia, dictó sentencia con fecha 20 de noviembre de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que ESTIMANDO como estimo la demanda presentada por D. Juan Alberto contra D^a Cristina debo declarar y declaro haber lugar al desahucio por precario de la demandada, con respecto al inmueble, sito en Valencia CALLE000 nº NUM000 - NUM001 - NUM001 condenando a la demandada a dejarlo libre, vacuo y expedito, a disposición del demandante, en el plazo legal, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso contrario; todo con imposición de costas procesales a la demandada.»

Segundo.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la demandada, y sustanciada la alzada, la sección 6.^a de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 18 de septiembre de 2015 , cuyo Fallo es como sigue:

«1º) Estimar el recurso de apelación interpuesto por DOÑA Cristina .

»2º) Revocar la Sentencia de fecha 20 de noviembre de 2014 y en consecuencia DESESTIMANDO la demanda interpuesta por don Juan Alberto se Absuelve a doña Cristina de la pretensión ejercitada en su contra.

»3ª) En esta alzada no se hace expresa condena en costas procesales. En primera instancia se imponen a la parte demandante.»

Tercero.

La procuradora doña Valdeflores Sapena Davó, en nombre y representación de don Juan Alberto , interpuso recurso de casación por infracción de los artículos 348 , 349 , 444 , 1749 y 1750 del Código Civil , así como de la doctrina jurisprudencial de esta sala.

Cuarto.

Por esta sala se dictó auto de fecha 31 de mayo de 2017 por el que se acordó la admisión de dicho recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, doña Cristina , que se opuso mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don Eduardo Vélez Celemin.

Quinto.

No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 17 de octubre de 2017, en que ha tenido lugar.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Don Juan Alberto interpuso demanda de juicio verbal contra doña Cristina en ejercicio de acción de desahucio por precario en relación con la vivienda de la que es copropietario junto con doña Amelia y don Nicolas , sita en la CALLE000 n.º NUM000 , piso NUM001 .º ,puerta NUM002 , de Valencia. La demanda se fundamentaba en el hecho de que la demandada ocupa el inmueble sin título que lo justifique y sin abono de renta o merced alguna, ya que habitaba la vivienda que ocupaba su madre doña Esmeralda , siendo esta última arrendataria por subrogación en el contrato suscrito en su día por su esposo don Jose Carlos , en fecha 1 de julio de 1977, el cual había fallecido el 1 de enero de 1998, y que la madre de la demandada fue internada en una residencia de la tercera edad sin comunicarlo a la propiedad, por lo que se inició por el arrendador procedimiento de resolución de contrato contra la madre, que dio lugar al juicio ordinario 651/2004, JPI n.º 21 de Valencia, el cual fue archivado por caducidad de la instancia, habiendo fallecido la madre en fecha 29 de junio de 2004, una vez interpuesta la demanda.

La demandada se opuso a dicha pretensión y, seguido el proceso, la sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda y declaró haber lugar al desahucio por precario, con los siguientes razonamientos: a) La demandada no sostiene que proceda la subrogación prevista en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos , ni intenta acreditar que ocupaba el inmueble al fallecer su madre; b) La oposición de la demandada descansa exclusivamente en los actos propios de la parte demandante que había consentido la posesión durante diez años y la existencia de arrendamiento al haber abonado gastos de comunidad, gastos de escalera, sin hacer referencia a pago por su parte de renta alguna.

Recurrió en apelación la demandada y la Audiencia Provincial de Valencia (sección 6.ª) estimó el recurso destacando que la situación de hecho de la demandada en relación con la ocupación de la vivienda tenía como origen los siguientes hechos: a) Los padres de la demandada, don Jose Carlos y doña Esmeralda , contrajeron matrimonio en fecha 6 de marzo de 1966; b) Don Jose Carlos falleció en el año 1996 y doña Esmeralda continuó residiendo en la vivienda objeto del procedimiento hasta cuando menos el 17 de noviembre de 2003 en que se instó solicitud para su internamiento, dictándose auto autorizando el mismo en fecha 28 de enero de 2004; c) Doña Esmeralda falleció el 29 de junio de 2004; d) La demandada doña Esmeralda aparece empadronada en dicha vivienda desde enero de 2003 y ha venido abonando gastos comunitarios correspondientes a determinadas anualidades.

Contra dicha sentencia recurre en casación el demandante don Juan Alberto .

Segundo.

El escrito de interposición del recurso de casación se fundamenta en un solo motivo, que se formula por infracción de los artículos 348 , 349 , 444 , 1749 y 1750 CC , con infracción de la doctrina jurisprudencial del TS contenida en sentencia de 29 de junio de 2012 : «Declaramos como doctrina jurisprudencial que la posesión de un bien inmueble a título de arrendamiento exige la prueba por el poseedor de que exista una renta como precio del arriendo, sin que el mismo pueda quedar justificado por la mera acreditación de que se han producido algunos pagos, cuando se ignora la finalidad y periodicidad de los mismos». Se citan además por la parte recurrente en similar sentido las sentencias de 19/09/2013 , 18/01/2010 , 3/06/2002 , 25/02/1995 , 19/06/1992 , 21/05/1990 , 25/05/1989 , 30/10/1986 , 22/03/1968 . Se alega que la sentencia recurrida en casación considera que ha habido inactividad de la parte actora para recuperar la vivienda, por lo que infringe la doctrina según la cual en cualquier momento el propietario podrá hacer valer su derecho de recuperar la finca de su propiedad, a lo que añade que la propia sentencia recurrida descarta que la demandada tenga derecho de subrogación y reconoce que no paga renta alguna.

El motivo ha de ser estimado en tanto que la situación de precario no cesa por el hecho de que sea consentida durante cierto tiempo por el propietario, lo que por el contrario resulta habitual, y la doctrina de esta sala es clara al respecto en el sentido de que la carga sobre alegación y justificación del título posesorio corresponde al poseedor no propietario que en el caso del arrendamiento implica la necesidad de justificar el pago de la renta estipulada, pues sin renta no existe arrendamiento y la posesión queda injustificada.

Tercero.

La estimación del recurso comporta que no se impongan las costas causadas por el mismo a ninguna de las partes (artículos 394 y 398 LEC) con devolución del depósito constituido para su interposición. Por aplicación



de las mismas normas procede condenar a la demandada al pago de las costas causadas por su recurso de apelación, que debió ser desestimado.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por el demandante don Juan Alberto contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (sección 6.ª) con fecha 16 de marzo de 2015 en el Rollo de Apelación n.º 78/2015 . 2.º- Casar la sentencia recurrida. 3.º- Confirmar la sentencia dictada en primera instancia. 4.º- Condenar a la demandada al pago de las costas causadas por su recurso de apelación. 5.º- No formular condena en cuanto a las costas causadas por el presente recurso, con devolución del depósito constituido. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.