



Roj: **STS 1325/2025 - ECLI:ES:TS:2025:1325**

Id Cendoj: **28079110012025100494**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/03/2025**

Nº de Recurso: **5317/2024**

Nº de Resolución: **504/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 5850/2024,**
ATS 13903/2024,
STS 1325/2025

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 504/2025

Fecha de sentencia: 27/03/2025

Tipo de procedimiento: RECURSO DE CASACIÓN

Número del procedimiento: 5317/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 19/03/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección Novena.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: EMGG

Nota:

RECURSO DE CASACIÓN núm.: 5317/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 504/2025

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 27 de marzo de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Florencia , representada por la procuradora designada de oficio D.^a Noelia Nuevo Cabezuelo, bajo la dirección letrada de D. Fernando Gómez-Chaparro Díaz, contra la sentencia n.º 215/2024, dictada el 18 de abril de 2024 por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo de apelación n.º 913/2023, dimanante del juicio verbal de desahucio por precario n.º 1979/2022 seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid.

Ha sido parte recurrida D.^a Blanca , representada por el procurador D. Pedro Emilio Serradilla Serrano, bajo la dirección letrada de D. Jesús Beltrán Rodríguez

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.El 14 de noviembre de 2022, el procurador D. Pedro Emilio Serradilla Serrano, en nombre y representación de D.^a Blanca , presentó una demanda de juicio verbal contra D.^a Florencia para instar la acción de desahucio por precario, en la que solicitaba que, previa la tramitación procesal oportuna, se dictase sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«[...]i) Declare que la Demandada ocupa el Inmueble, sin título alguno y sin pagar ningún tipo de contraprestación y por tanto en situación de precario;

»[ii] Declare haber lugar al desahucio por precario del Inmueble; y

»[iii] Condene a la Demandada a dejar libre, vacua y expedito el Inmueble a disposición de la parte actora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en plazo legal.»

2.La demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid y quedó registrada como procedimiento de Juicio verbal (Desahucio precario-250.1.2) n.º 1979/2022. Admitida a trámite mediante decreto de 25 de julio de 2022, se emplazó a la parte demandada para que compareciera en autos y la contestara. La procuradora D.^a Noelia Nuevo Cabezuelo se personó en las actuaciones en nombre y representación de D.^a Florencia , según designación por beneficio de justicia gratuita y bajo la dirección técnica del letrado D. Fernando Gómez-Chaparro Díaz, mediante escrito en el que contestaba y se oponía a la demanda deducida de contrario, solicitando que fuera íntegramente desestimada, con expresa imposición de costas.

3.Tras seguirse los trámites correspondientes la magistrada del Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid dictó la sentencia n.º 451/2023, de 22 de junio de 2023, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO:

»SE DESESTIMA la demanda presentada por el Procurador Sr. Serradilla Serrano, en nombre de Blanca , frente a Florencia . Corresponde a la parte demandante abonar las costas.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la demandante, D.^a Blanca . La representación procesal de D.^a Florencia presentó escrito en el que formulaba oposición al recurso de apelación y solicitaba que se confirmase íntegramente la sentencia recurrida, con imposición de costas a la parte recurrente.

2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid que lo tramitó con el número de rollo 913/2023 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 215/2024, el 18 de abril de 2024, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO:

»ESTIMAMOS el recurso de apelación presentado por Dña. Blanca contra la sentencia dictada con fecha 22 de junio de 2023 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 34 de Madrid, revocando la misma y acordando:

»1º. Estimar la demanda, declarando que la demandada ocupa la vivienda de autos en concepto de precario y condenándola a desalojar dicha vivienda y a dejarla libre y a disposición de la demandante, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectúa de forma voluntaria.

»2º. Condenar a la demandada al pago de las costas de primera instancia.

»3º. No hacer imposición de las costas causadas por el recurso de apelación; con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.»

TERCERO. Interposición y tramitación del recurso de casación

1.La representación de D.^a Florencia interpuso un recurso de casación contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid al amparo de lo establecido en el artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Fundamenta la presentación del recurso de casación en un único motivo que introduce en su escrito con el siguiente encabezamiento:

«[...]ÚNICO. El presente Motivo se interpone al amparo de lo dispuesto en el Artículo 477.2 LEC, fundándose en la INFRACCIÓN del Artículo 1543 en relación con el Artículo 1278, ambos del Código Civil, concurriendo INTERÉS CASACIONAL, entendiéndose esta parte que la resolución recurrida conforme al Artículo 477.3 se opone a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo o resuelve puntos o cuestiones sobre las que existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales.»

2.Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, mediante auto de 13 de noviembre de 2024 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y conferir traslado a la parte recurrida a fin de que en plazo de veinte días formalizase por escrito su oposición al recurso, lo que hizo en tiempo y forma el procurador D. Pedro Emilio Serradilla Serrano mediante escrito en el que solicitaba que el recurso fuera desestimado y se confirmase la resolución recurrida, con expresa imposición de las costas a la recurrente de conformidad a lo establecido en los artículos 398.1 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3.Por providencia de 3 de febrero de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso interpuesto sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 19 de marzo de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**PRIMERO. Resumen de antecedentes**

1.D.^a Blanca interpuso una demanda de desahucio por precario contra D.^a Florencia (su abuela), quien se opuso y solicitó su desestimación, con imposición de costas a la demandante.

2.La sentencia de primera instancia considera probado:

i) Que la demandada tenía un acuerdo con su hija, D.^a Beatriz (madre de la demandante), «[p]ara poder residir en la vivienda en que lo viene haciendo desde los 17 años sin necesidad de abonar cantidad alguna, limitándose a hacerse cargo de los gastos de agua y gas [...] y que dicha situación de (sic) mantuvo por la demandante una vez producido el fallecimiento de la propietaria, y tras la aceptación de la herencia por Dña. Blanca ».

ii) Que «[e]n un momento dado, ante el aumento de gastos de la demandante, quien abona una hipoteca por la vivienda en que reside en Boadilla del Monte, Dña. Blanca habla con sus [tres] tíos con el fin de que asuman el pago de parte de los gastos derivados de la vivienda, más allá de los que abonada (sic) Dña. Florencia, con el fin de que ésta pudiera seguir residiendo en la vivienda y la demandante tuviera un poco más de holgura económica [...] y que] acordaron que, entre los tres hijos, abonarán 250€ [...]».

iii) Y que «[l]a demandante aceptó que la demandada expresamente se mantuviera en la vivienda siempre que los hijos se hicieran cargo de abonar esa cantidad [...]».

A continuación, el juzgado, tras señalar que dicha cantidad es muy inferior a la renta propia de la zona -lo que considera normal entre familiares-, justifica la decisión desestimatoria razonando que el pago de esos 250 euros mensuales:

«[s]upone una variación en los términos en que la demandada ocupaba la vivienda, pues hasta entonces los únicos gastos asumidos eran de agua (la parte no girada por la Comunidad), y que la asunción de esos gastos por los hijos de la demandada fue no sólo expresamente aceptada por la demandante sino exigida, siendo la finalidad que la demandada pudiera permanecer en el inmueble, por lo que se estima que, a partir del momento en que los hijos de la demandada comienzan a abonar los 250€ mensuales para cubrir conceptos que incumben a la propiedad como son los gastos comunitarios, además de una cantidad adicional sobre los mismos a cambio de que su madre pueda permanecer en la casa con la aceptación de la demandante, cesa la situación de precario de la demandada y que esa cantidad tiene la consideración de merced o contraprestación pasando la situación a convertirse en un arrendamiento, con una contraprestación baja en función precisamente de las circunstancias y lazos familiares y, en consecuencia, ello legitima a la demandada para continuar residiendo en la vivienda y conduce a la desestimación de la demanda por haber desaparecido la situación de precario.».

3.La sentencia de segunda instancia estima el recurso de apelación interpuesto por la demandante y, tras revocar la sentencia apelada, acuerda estimar la demanda.

Las razones por las que la Audiencia Provincial no acepta la fundamentación de la sentencia de primera instancia son las siguientes:

- i) No hay duda de que la ocupación de la vivienda quedó configurada desde un primer momento como una ocupación en precario.
- ii) Nunca se planteó ni acordó el pago de una renta ni la constitución de un arrendamiento.
- iii) No consta que los gastos que aceptaron pagar los hijos de la demandada tuvieran otra consideración que una ayuda económica a la hoy demandante.
- iv) La demandante y sus tíos, en las conversaciones que mantuvieron para determinar la cantidad que estos debían satisfacer por la estancia de su madre en la vivienda de aquella, hablaron en todo momento del pago de los gastos, fueran estos mayores o menores.
- v) No se puede hablar de consentimiento contractual para el pago de una cantidad a cambio del uso y disfrute de la vivienda.
- vi) No hay ninguna prueba del acuerdo de que la madre ocuparía la vivienda toda la vida.
- vii) La voluntad acreditada de las partes nunca fue la constitución de un arrendamiento.

4.La demandada ha interpuesto un recurso de casación por interés casacional que ha sido admitido.

SEGUNDO. Planteamiento del recurso. Decisión de la Sala

1. Planteamiento del recurso.

El recurso se funda en un motivo único en el que se denuncia la infracción del art. 1543 en relación con el art. 1278, ambos del CC. Para justificar el interés casacional por oposición de la sentencia recurrida a la jurisprudencia del Tribunal Supremo se citan las sentencias de «26 de diciembre de 2005 [...] así como las sentencias de 6 de noviembre de 2008, 29 de junio de 2012, 26 de octubre de 2017, 1 y 25 de octubre de 2021 [...], sentencias 110/2013, 28 de febrero; 557/2013, 19 de septiembre; 545/2014, de 1 de octubre; y 134/2017, de 28 de febrero, sentencias de 13 de febrero de 1958, 30 de octubre de 1986 y 6 de noviembre de 2008, STS 30 de octubre de 1986, Tribunal Supremo, en reciente Sentencia de 26 de octubre de 2017, Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia 1022/2005 de 26 Dic. 2005, sentencias 110/2013, 28 de febrero; 557/2013, 19 de septiembre; 545/2014, de 1 de octubre; y 134/2017, de 28 de febrero, sentencias de 13 de febrero de 1958, 30 de octubre de 1986 y 6 de noviembre de 2008»; y para justificar el interés casacional por resolver la sentencia impugnada puntos y cuestiones sobre los que existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales se mencionan la «sentencia de 2 de noviembre de 2017 de la Audiencia Provincial de Toledo recogiendo las de 6 de junio de 2014 y 24 de septiembre de 2013», la «sentencia de 2 de noviembre de 2017 de la Audiencia Provincial de Toledo recogiendo las de 6 de junio de 2014 y 24 de septiembre de 2013», así como, sin más especificaciones, la «Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona».

En el desarrollo del motivo, la recurrente alega:

«[e]n el presente caso, ha quedado acreditada la concurrencia de las condiciones esenciales para la validez del acuerdo verbal de un arrendamiento y no de un precario, ya que se dan los requisitos de la existencia de un precio, ya que ha quedado acreditado la existencia de una contraprestación por el uso de la vivienda desde el año 2020, que se ha venido abonando sin problemas hasta el día de hoy, que dicho precio no sólo no estaba pactado con anterioridad con la anterior propietaria de la vivienda sino que además, excede claramente del importe de los gastos de la vivienda, y por lo tanto, supone un beneficio económico que percibe la propietaria por el uso de mi mandante de la vivienda de su propiedad, como domicilio habitual, y que por tanto, también tiene establecida una duración (como así exige el artículo 1543 del Código Civil) en virtud de lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, que establece en su Artículo 9, para un arrendamiento de vivienda, una duración como mínimo de 5 años por parte del arrendador.».

2. Decisión de la Sala (desestimación).

El motivo carece de fundamento, dado que altera la base fáctica sobre la que se construye la razón decisoria de la resolución recurrida, lo que resulta improcedente y determina la desestimación del recurso (por todas, sentencia 307/2025, de 26 de febrero).

La Audiencia Provincial ha declarado probados una serie de hechos claros y específicos, entre ellos: (i) la ocupación inicial fue en precario; (ii) el pago efectuado a la demandante por los hijos de la demandada



se consideró una ayuda económica y no una renta; (iii) no existió acuerdo sobre la duración ni sobre la constitución de un arrendamiento; y (iv) la voluntad acreditada de las partes nunca fue constituir un contrato de arrendamiento.

El recurso, sin embargo, se basa en hechos distintos y contradictorios, al sostener que ha quedado acreditado un contrato de arrendamiento porque existirían un precio y una duración determinada, cuando la sentencia ha declarado probado precisamente lo contrario: que el pago fue una ayuda y no una renta, y que no hubo acuerdo sobre la duración.

Además, el argumento de que el precio excede los gastos y genera un beneficio económico es irrelevante si el pago no fue aceptado como renta ni hubo consentimiento contractual para un arrendamiento. Del mismo modo, la afirmación sobre la duración basada en la Ley de Arrendamientos Urbanos solo sería aplicable si previamente se hubiera reconocido la existencia de un contrato de arrendamiento, lo que ha sido descartado en los hechos probados.

Todo lo anterior pone de manifiesto que el recurso se desentiende completamente de los hechos que la sentencia ha considerado probados y pretende construir un relato alternativo sobre hechos que ya han sido valorados y descartados. Esto, en casación, no es admisible, ya que no puede modificarse la base fáctica fijada por la instancia previa, salvo en casos excepcionales mediante la vía del error de hecho patente e inmediatamente verificable a partir de las propias actuaciones, circunstancia que no ha sido planteada por la recurrente.

En consecuencia, el recurso de casación se desestima.

TERCERO. *Costas y depósitos*

Al desestimarse el recurso de casación procede imponer las costas de dicho recurso a la recurrente, con pérdida del depósito para recurrir (arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).?

FALLO

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

Desestimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Florencia contra la sentencia dictada por la Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, con el n.º 215/24, el 18 de abril de 2024, en el recurso de apelación 913/2023-5, e imponer las costas de dicho recurso a la recurrente, con pérdida del depósito para recurrir.

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.