

Procede el desahucio por precario ya que la posesión de un bien inmueble a título de arrendamiento exige la prueba por el poseedor de que existe una renta como precio del arriendo.

La sentencia impugnada, que declaró no haber lugar a las pretensiones de las recurrentes por entender que el demandado disfrutaba del inmueble litigioso en calidad de arrendatario, es casada por la Sala, que afirma que fue la sentencia de primera instancia la que se ajusta a la doctrina jurisprudencial sentada en la materia, según la cual la posesión de un bien inmueble a título de arrendamiento exige la prueba por el poseedor de que existe 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 como en este caso se ignora la finalidad y periodicidad de los mismos.

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia 415/2012, de 29 de junio de 2012

RECURSO DE CASACIÓN Núm: 1226/2009

Ponente Excmo. Sr. ANTONIO SALAS CARCELLER

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Junio de dos mil doce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Zaragoza, como consecuencia de autos de juicio verbal n.º 405/08, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Zaragoza; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de doña Lorena, doña María Cristina y doña Estrella, representadas ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales doña Gemma Muñoz San José; siendo parte recurrida don Carlos, representado por la Procuradora de los Tribunales doña Laura Lozano Montavo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio verbal, promovidos a instancia de doña Lorena, doña María Cristina y doña Estrella contra don Carlos.

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se *"... dicte sentencia en la que se condene a éste a: 1. Restituir a mi mandante en la posesión plena y libre de su propiedad.- 2. Desalojar el inmueble situado en el PASEO000 NUM000 de Zaragoza identificada en el hecho primero de esta demanda.- 3. Abonar las costas ocasionadas en este procedimiento judicial."*

2.- Admitida a trámite la demanda, el Juzgado dictó Auto confiriendo traslado de la misma a la demandada. Celebrada la vista y admitida la prueba que fue propuesta por las partes y practicada en el acto del juicio, éstas formularon sus conclusiones.

3.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 19 de mayo de 2008, cuya parte dispositiva es como sigue: *"Que estimando la demanda interpuesta por D.ª Lorena, D.ª Estrella y D.ª María Cristina contra D. Carlos debo condenar y condeno al demandado a) a restituir al actor en la posesión plena y libre de la finca litigiosa de su propiedad. b) a desalojar el inmueble situado en el PASEO000 NUM000 de Zaragoza identificado en el hecho primero de la demanda (la finca catastral NUM001), sita en PASEO000 NUM000 de Zaragoza de 6995 m2, la cual se encuentra enclavada en el Parque Primo de Rivera (actualmente Parque Grande) y linda con el Bar Las Ocas que, por concesión administrativa explota el demandado.- c) no se impone costas procesales causadas."*

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación don Carlos, y sustanciada la alzada, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Zaragoza, dictó sentencia con fecha 2 de octubre de 2008, cuyo Fallo es como sigue: *"Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la legal representación de D. Carlos, debemos revocar la sentencia ya reseñada. Y desestimando la demanda, absolver al demandado de la pretensión actora. Con condena a la parte actora al pago de las costas de la primera instancia. Sin condena en las costas de esta instancia."*

TERCERO.- La Procuradora doña Sonia Peiré Blasco, en nombre y representación de doña Lorena, doña Estrella y doña María Cristina, formalizó recurso extraordinario por infracción procesal y de casación, amparado el primero en el artículo 469.1, apartado 2.º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el segundo en el artículo 477.2.3.º de la misma Ley.

El recurso por infracción procesal se fundaba en los siguientes motivos: 1) Al amparo del artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia contenidas en el artículo 218.2 de la misma Ley, 24 y 120.3 de la Constitución Española; 2) Con igual amparo procesal, por infracción de lo establecido en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, apartados 1, 2, 3, 5 y 6; y 3) Igualmente amparado en el artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por inaplicación del artículo 326, en relación con el 319 de la misma Ley, así como el artículo 376, todos ellos en relación con el 218.2, sobre la motivación en relación con la valoración de la prueba.

Por su parte, el recurso de casación, formulado por interés casacional al considerarse infringida la jurisprudencia de esta Sala, se refiere, en un solo motivo, a la infracción del artículo 1543 del Código Civil y del concepto de precario, con cita de las sentencias de esta Sala de 30 de octubre de 1986 y 22 de octubre de 1987.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 4 de mayo de 2010 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como que se diera traslado de los mismos a la parte recurrida, don Carlos, que se opuso a su estimación bajo la representación de la Procuradora doña Laura Lozano Montalvo.

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 7 de junio de 2012.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Las demandantes, doña Lorena, doña Estrella y doña María Cristina, formularon demanda de juicio verbal sobre desahucio por precario contra don Carlos, afirmando que son propietarias de una finca sita en PASEO000 NUM000 de Zaragoza de una extensión de 6.995 metros cuadrados, que se encuentra enclavada en el Parque Primo de Rivera y linda con el Bar Las Ocas que, por concesión administrativa, explota el demandado. Desde hace años el demandado ocupa dicha finca por la simple tolerancia de las propietarias y así se hizo constar en un documento firmado en fecha 1 de marzo de 1994 por el que el Sr. Bruno reconoce que posee en precario dicho terreno y se compromete a desalojarlo en el plazo de un mes a contar desde la fecha en que los propietarios le requieran para ello, levantando y demoliendo cualquier obra que hubiere realizado sobre el terreno, todo ello sin derecho a indemnización alguna a su favor. Las demandantes requirieron de desalojo al demandado en fecha 11 de mayo de 2007, sin que éste lo haya efectuado. Igualmente refieren las actoras que el demandado formuló recurso contencioso-administrativo contra acuerdo plenario del Ayuntamiento de fecha 4 de febrero de 2005 por el que se ordenaba iniciar expediente de expropiación de la finca; recurso que fue desestimado por sentencia de 21 de diciembre de 2006 declarando la carencia de título por parte del demandado.

Por todo ello, interesaban que se dictara sentencia por la que se condenara a dicho demandado a restituirles la posesión plena y libre de su propiedad, así como al pago de las costas.

El demandado se opuso a tales pretensiones y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Zaragoza dictó sentencia de fecha 19 de mayo de 2008 por la que estimó la demanda condenando Don. Bruno según lo pedido, sin especial declaración sobre costas.

Dicho demandado recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Zaragoza dictó sentencia de fecha 2 de octubre siguiente por la que estimó el recurso y, con revocación de la sentencia de primera instancia, desestimó la demanda y absolvió al demandado condenando a las demandantes al pago de las costas de primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las causadas en la alzada.

Contra dicha sentencia recurren las demandantes por infracción procesal y en casación.

SEGUNDO.- Los razonamientos a través de los cuales la Audiencia resuelve el recurso de apelación se contienen fundamentalmente en el fundamento de derecho cuarto de su sentencia. Allí se dice: *"considera esta Sala que las testificales son lo suficientemente claras --sin embargo- en lo atinente al pago de una cantidad a cambio del uso de la finca, lo que configura una relación arrendaticia, ya que las actoras no han explicado que esos pagos -que se consideran probados-- se refieran a otras finalidades (impuestos, luz, etc). Los detalles que dan los testigos son, a criterio de este tribunal y a la luz de la "sana crítica" (art. 376 L.E.civil) reveladores de ese pago de merced, lo que elimina el concepto de precario lo que -además- concuerda mejor con un lógico deseo de todo propietario de sacar el lícito rendimiento a sus bienes No existiendo explicación respecto al porqué de la cesión del uso gratuito cuando bien se pudo haber pactado un plazo de duración del arrendamiento"*.

Recurso extraordinario por infracción procesal

TERCERO.- El primero de los motivos que se formulan denuncia la infracción de las normas contenidas en el artículo 218.2 de la misma Ley, 24 y 120.3 de la Constitución Española, por considerar que la motivación de la sentencia resulta insuficiente.

La sentencia de esta Sala de 16 abril 2007, afirma que la exigencia de motivación "tiene una finalidad de garantía relacionada con el designio de que puedan conocerse, tanto por las partes interesadas como por los integrantes del llamado sistema jurídico interno y por la sociedad, las razones que han llevado al órgano jurisdiccional a dictar su resolución y de que pueda hacerse uso por los legitimados por el ordenamiento jurídico de los medios de impugnación establecidos; y se relaciona con el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva consagrado en el art. 24 CE, como derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta a las pretensiones planteadas fundada en Derecho y que no pueda ser calificada de arbitraria o irrazonable (SSTS, entre otras, de 6 de noviembre de 2006, 1 de diciembre de 2006 y 31 de enero de 2007)"; a lo que añade que "esta Sala ha declarado, en relación con el deber de motivación, que no constituye un defecto de naturaleza sustancial que permita anular la sentencia el hecho de no relacionar la actividad probatoria de una manera completa y separada, pues basta que haga referencia a los datos fácticos que considera relevantes para extraer las pertinentes consecuencias jurídicas (SSTS de 31 de enero de 1992, 9 de octubre de 1992, 7 de septiembre de 1992, 18 de octubre de 2006, 16 de noviembre de 2006, 28 de diciembre de 2006, 11 de enero de 2007, 9 de febrero de 2007 y 21 de febrero de 2007), pues la motivación únicamente exige que se expresen las razones de hecho y de derecho que integran el proceso lógico-jurídico que conduce a la decisión (STS 28 de febrero de 2007)".

En este caso no puede sostenerse que existe falta de motivación ya que la sentencia expresa con claridad cuáles son las razones de la decisión, con independencia del acierto o no de las mismas -cuestión que queda fuera de la motivación-, y así, afirma la Audiencia que se ha probado la entrega de cantidades por el demandado a las demandantes, estimando que ello, a falta de prueba en contrario sobre la finalidad de dichas entregas, supone que se hacían a título de renta o merced, por lo que se desestima la demanda al quedar excluida la situación de precario por dicha circunstancia.

CUARTO.- El segundo motivo se refiere a la infracción del artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, apartados 1,2,3,5 y 6, respecto de la carga de la prueba.

El motivo se desestima. La sentencia de esta Sala núm. 856/2010, de 30 diciembre afirma que " la infracción de las normas sobre la atribución de la carga de la prueba se produce cuando la sentencia considera que un hecho relevante para la decisión es dudoso y, no obstante, aplica los efectos perjudiciales de dicho vacío probatorio a la parte a la que no corresponde según lo dispuesto en el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -que efectivamente es una norma procesal reguladora de la sentencia- pero dicha norma carece de aplicación cuando la sentencia ha considerado probado el hecho de que se trata cualquiera que sea el medio mediante el cual dicha prueba se ha obtenido y la parte que lo haya aportado".

En el caso, la Audiencia ha estimado probado que el demandado hizo entrega de determinadas cantidades a las demandantes, aunque precisa que "tampoco consta con claridad qué rentas se hubiesen pagado". Lo que sí hace la Audiencia es considerar que, acreditado el pago de determinadas cantidades, y no justificándose por las demandantes que se refieran a otros conceptos distintos del de renta -extremo respecto del que no puede considerarse que se ha hecho una inadecuada aplicación del principio de carga de la prueba-, ha de considerarse que se trataba de tales rentas y así -ya en clara referencia a la cuestión de fondo- considera que tales pagos, aunque irregulares en el tiempo, son suficientes para justificar una relación arrendaticia excluyente de la situación de precario.

QUINTO.- El motivo tercero, por la vía del artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia la inaplicación del artículo 326, en relación con el 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como del artículo 376 de la misma Ley, todos ellos en relación con el 218.2, sobre la motivación en la valoración de la prueba.

Claramente se refiere el motivo a la propia valoración probatoria. La sentencia de esta Sala núm. 785/2011, de 27 octubre, precisa que "el cauce previsto en el artículo 469.1.2.º está reservado al examen del cumplimiento de "las normas procesales reguladoras de la sentencia". Estas normas comprenden el procedimiento para dictarla, la forma y el contenido de la sentencia y los requisitos internos de ella, pero no con carácter general las reglas y principios que deben observarse en la valoración de los distintos medios de prueba, las cuales constituyen premisas de carácter epistemológico o jurídico-institucional a las que debe ajustarse la operación lógica de enjuiciamiento necesaria para la resolución del asunto planteado (SSTS 28 de noviembre de 2008, RC n.º 1789/03 y 30 de junio de 2009, RC n.º 1889/2006)".

Se refiere la parte recurrente, en relación con un mismo documento (el aportado con la demanda bajo el n.º 4), a infracción de normas sobre valoración de la prueba de documentos privados (artículo 326 LEC) y de documentos públicos (artículo 319 LEC), cuando en realidad se trata de un documento privado, por lo que queda sin explicación la cita del segundo de dichos artículos. El documento en cuestión no ha sido impugnado en cuanto a su autenticidad, pero realmente la Audiencia no lo ha desconocido y, por el contrario, lo ha tenido en cuenta en su literalidad (fundamento de derecho 3.º) mostrando además su extrañeza por la redacción del mismo, en el cual el demandado reconoce expresamente la situación de precario, no obstante lo cual lo ha contrastado con el hecho acreditado de la entrega de determinadas cantidades a las demandantes por parte del demandado, que se ha considerado suficiente para justificar la inexistencia de precario; lo que -como se ha repetido- integra en realidad la cuestión de fondo. Por otro lado, la valoración libre del resultado de la prueba de testigos (artículo 376 LEC) ha llevado a la Audiencia a considerar acreditada la entrega de cantidades a las demandantes, sin que en la valoración de dicha prueba pueda imputarse al tribunal "a quo" irrazonabilidad alguna, por lo que la entrega, como hecho, ha de considerarse probada.

Por ello ha de desestimarse también este motivo.

Recurso de casación

SEXTO.- El único motivo del recurso denuncia la vulneración del artículo 1543 del Código Civil en relación con el concepto de precario por inexistencia de "precio cierto" que justifique una relación arrendaticia, con cita de las sentencias de esta Sala de 30 de octubre de 1986 y 22 de octubre de 1987, las cuales coinciden en la afirmación de que "el hecho de pagar merced, que excluya la condición de precarista, no está constituido por la mera entrega de una cantidad de dinero, sino que ha de ser esa entrega por cuenta propia y a título de renta o de alquiler del arrendamiento constituido o presunto a nombre del que paga...".

En efecto, la situación arrendaticia no queda acreditada por el mero hecho de la ocupación o detentación posesoria, incluso consentida por el titular dominical, ya que tal situación de hecho puede responder a otras relaciones jurídicas -que, en este caso, ni siquiera ha alegado el demandado- o a la posesión precaria como en el caso reconocido documentalmente el propio demandado. Además, esta Sala ha declarado, en las sentencias citadas por la parte recurrente y en otras, como las de 30 noviembre 1964, 21 noviembre 1967, 22 marzo y 8 mayo 1968, y 30 octubre 1986, que no constituyen merced que desvirtúe el precario ciertos pagos o gastos que haga el ocupante de la finca si no fueron aceptados por el dueño en concepto de contraprestación y mucho menos si no son periódicos y equiparables al pago comúnmente usual del alquiler.

SÉPTIMO.- Procede por ello la desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y la estimación del de casación interpuesto por la representación procesal de las demandantes doña Lorena, doña Estrella y doña María Cristina, por razón de interés casacional, al oponerse la sentencia recurrida a la doctrina de esta Sala, y reiterar, a los efectos previstos en el artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, como doctrina jurisprudencial, que la posesión de un bien inmueble a título de arrendamiento exige la prueba por el poseedor de que existe 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.

OCTAVO.- En consecuencia ha de ser confirmada la sentencia de primera instancia, con imposición al demandado de las costas causadas por su recurso de apelación y a las demandantes de las producidas por el recurso interpuesto por infracción procesal, sin especial declaración sobre las costas causadas por el de casación (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS no haber lugar al recurso extraordinario por infracción procesal y haber lugar al de casación interpuesto por la representación procesal de doña Lorena, doña Estrella y doña María Cristina contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5.ª) de fecha 2 de octubre de 2008, en Rollo de Apelación n.º 417/2008 dimanante de autos de juicio verbal seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de dicha ciudad con el n.º 405/2008, en virtud de demanda interpuesta por las hoy recurrentes contra don Carlos, la que casamos y, en su lugar:

1.º) Confirmamos la sentencia dictada en primera instancia.

2.º) Declaramos como doctrina jurisprudencial que la posesión de un bien inmueble a título de arrendamiento exige la prueba por el poseedor de que existe 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; y

3.º) Condenamos al demandado al pago de las costas causadas por su recurso de apelación, y a las demandantes al pago de las producidas por el recurso interpuesto por infracción procesal, sin especial declaración sobre las costas causadas por el de casación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Juan Antonio Xiol Rios.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Encarnacion Roca Trias.- Ignacio Sancho Gargallo.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.