



**LA JUSTIFICACIÓN DEL TÍTULO ARRENDATICIO EXIGE LA PRUEBA DEL
PAGO DE UNA RENTA, NO SIENDO SUFICIENTE A ESTOS EFECTOS LA
ACREDITACIÓN DEL PAGO DE GASTOS COMUNITARIOS**

Karolina Lyczkowska
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha
Professional Support Lawyer en DLA Piper Spain

Fecha de publicación: 11 de noviembre de 2017

En el caso analizado por el Tribunal Supremo en la sentencia de 26 de octubre 2017, se interpone una demanda de desahucio por precario. Los propietarios del inmueble relatan que la vivienda fue alquilada inicialmente en 1977 al padre de la demandada y habiendo fallecido aquél en 1998, se subrogó mortis causa en el contrato de arrendamiento su esposa. Consta que entre 2003 y 2004 la arrendataria convivió en el inmueble con su hija, la demandada. Tras el internamiento de la arrendataria en 2003 en una residencia, los propietarios del inmueble instaron la resolución judicial del contrato, procedimiento que al año siguiente fue archivado dado el fallecimiento de la arrendataria. Con todo, su hija siguió ocupando el inmueble sin abonar renta alguna y apareciendo como empadronada en dicha vivienda desde 2003 hasta que en 2014 los propietarios pidieron el desahucio al juez.

La demandada basa la procedencia de su derecho de ocupar el inmueble en los actos propios de los actores que consintieron pacíficamente la posesión durante diez años. Asimismo, entiende que actúa como arrendataria del piso dado que abonó varios gastos comunitarios. Aunque la demanda se estima en primera instancia, la Audiencia acoge el recurso de apelación. Tras analizar el complejo régimen de subrogación mortis causa en el derecho transitorio de la LAU de 1994 y señalar que según los datos que obran en el caso, no se acredita el cumplimiento del requisito de convivencia mínima de dos años para poder beneficiarse de la subrogación mortis causa en caso de hijos del arrendatario fallecido, llega a la conclusión de que los actos de los propietarios y su tolerancia a la posesión del inmueble permiten inferir un reconocimiento tácito de la cualidad de arrendataria en la demandada.



No obstante, el TS casa la sentencia y confirma que se trata de un precario, es decir, una mera tolerancia en la posesión del piso a la que los dueños pueden poner término en cualquier momento. El argumento principal del Tribunal Supremo es la falta de pago de renta alguna que impide que se pueda considerar que se trata de un arrendamiento dado que la remuneración de la posesión constituye un elemento esencial de este contrato. La sentencia recuerda que la mera constatación de que se han realizado algunos pagos cuya finalidad o periodicidad se ignora, sin poder imputarse a renta, no acredita el título arrendaticio. Finalmente, señala que la situación de precario no cesa por el hecho de ser consentida durante un tiempo más o menos prolongado.