



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 1/2024

17 de enero de 2024

Resumen de una interesante Sentencia dictada recientemente por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en materia de cesión de uso de un inmueble y acción de desahucio por precario.

EL CASO.

D. Olegario interpone demanda de juicio verbal de desahucio por precario a fin de que se declare que el demandado, D. Patricio, ocupa en precario la finca sita en Torrelles de Llobregat que le pertenece. El título de propiedad del actor es una escritura notarial de compraventa en la que textualmente se hizo constar que:

“El uso de la finca fue cedido con carácter vitalicio y gratuito al señor Patricio en virtud de un contrato privado de fecha ..., que el comprador conoce. El comprador por tanto reconoce y acepta que la finca está ocupada por el señor Patricio y la parte vendedora se compromete a prestar testimonio en el caso que fuere necesario”.

Pese a ello, casi un año después de haberla comprado, el actor alega que la cesión de uso de la vivienda debe considerarse radicalmente nula e insubsanable al haber sido hecha por quien no era su propietario ni titular de ningún otro derecho en el momento de la cesión; en concreto, por D. Evelio, hermano de uno de los vendedores, que actuó en dicho negocio como representante de determinada sociedad familiar, razón por la cual el actor alega que el demandado carece de justo título para ocuparla como titular de un derecho de uso y que se halla en precario.

D. Patricio se opone, alegando que su título para poseer y usar la finca radica en esa cesión gratuita y vitalicia, además del contrato de renta también vitalicia, formalizados en un documento privado que fue otorgado por una sociedad patrimonial de la familia para compensarle por la previa cesión que él había hecho a la misma del usufructo que ostentaba sobre otra vivienda.

El hecho de que la sociedad cedente fuera una patrimonial de esa familia y que lo pactado en el contrato se hubiera venido cumpliendo escrupulosamente desde su otorgamiento, incluido el pago de la renta vitalicia, demuestra, según su criterio, que todos los miembros de la familia eran concedores del compromiso asumido. Y añade que, de todas formas, cuando el demandado se enteró de que el inmueble iba a ser vendido, decidió enviar un burofax a todos los implicados en el negocio, actor incluido, para recordarles que él ostentaba el derecho de uso gratuito y vitalicio, consiguiendo con ello que en la escritura de compraventa se dejara constancia expresa de su derecho.

Por ello, D. Patricio invoca la buena fe que debe regir en las relaciones jurídicas privadas y la doctrina de los actos propios para fundar su pretensión de la que demanda sea desestimada.

PROCESO EN PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado de primera instancia estima la demanda de desahucio por precario por considerar, por un lado, que el contrato de cesión es nulo de pleno derecho al carecer la sociedad cedente de su uso de título alguno que se lo permita; y, por otro, por considerar que no es aplicable la doctrina de los actos propios al no haber acreditado el demandado que los miembros de la familia hubiesen tenido conocimiento exacto e inequívoco de las condiciones del contrato de cesión.

PROCESO EN SEGUNDA INSTANCIA

El recurso de apelación es estimado íntegramente. Según la Audiencia, los propietarios del inmueble, pese a conocer que el demandado disfrutaba de su uso, no hicieron nada para poner fin a esa situación, lo cual constituye "*un serio indicio, o una prueba clara*" de que consintieron la cesión del uso. Tras convertirse en propietarios, persistieron en su inacción durante años sin objetar a su validez, hasta que vendieron la finca al demandante, no sin antes revelar al comprador que existía esa cesión de uso de carácter vitalicio y gratuito, que incluso se comprometieron a defender con su testimonio. Eso, dice la Sentencia de segunda instancia, equivale a afirmar que ellos habían consentido la situación. Y, por si no fuera bastante, el comprador manifestó en la escritura conocer y aceptar esa cesión de uso.

"Si bien la cesión no se hizo por los verdaderos propietarios, estos prestaron su consentimiento a dicho acto dispositivo, de manera que el propietario y quienes le sucedieron consintieron en la cesión".

RECURSO DE CASACIÓN

D. Olegario recurre dicha Sentencia por considerar que la Audiencia parte de una premisa no probada o inexistente: la de que los propietarios conocían los elementos del contrato de cesión de uso en su integridad, a pesar de que el contrato estaba firmado por persona no legitimada. Y ello en base a un hecho equívoco cual es que, desde que el Sr. Patricio reside en la vivienda, ningún propietario ni usufructuario ha reivindicado el uso de la misma, sin precisar la Audiencia a qué propietarios se refiere, siendo que ha existido un "rosario de propietarios" de la finca litigiosa desde que el Sr. Patricio pasó a residir en ella.

Por otra parte, el recurrente considera incorrecto que la Sentencia afirme que el comprador aceptase que el demandado conservase el uso de la finca, ya que dicho reconocimiento solo pretendía hacer referencia a que la finca estaba ocupada, sin que implicase aceptar dicho uso.

Por lo demás, insiste en la nulidad radical de la cesión de uso del inmueble y los actos propios, afirmando que la Sentencia aplica indebidamente la doctrina de los actos propios al convalidar un negocio jurídico (el de cesión de uso) que declara nulo por haber sido otorgado por quien carecía de derecho alguno sobre él, ex art. 1261.1º del Código Civil.

Sin embargo, el Tribunal Superior de Justicia confirma la sentencia de segunda instancia.

Según el Tribunal, la Audiencia Provincial llega a una conclusión probatoria acertada, basada en dos elementos fundamentales: el primero, en la constatación de un hecho negativo no controvertido, a saber, que el demandado no fue inquietado en ningún momento por nadie en su posesión pública y conocida del inmueble litigioso hasta que fue demandado de desahucio; el segundo, en que en la escritura de compraventa los vendedores del inmueble declararon solemnemente que el demandado era cesionario vitalicio del uso gratuito en virtud de un contrato que el comprador dijo conocer y aceptar, reconocimiento que el actor suscribió libre y voluntariamente, sin ninguna reserva, y sobre cuya situación y validez los vendedores se comprometieron a prestar testimonio en el caso de ser necesario.

Asimismo, afirma que la Audiencia Provincial no aplicó la doctrina de los actos propios (artículo 111-8 del Código Civil de Cataluña) como medio de convalidación o confirmación del contrato de cesión, sino que fue en atención a la valoración conjunta de la prueba cómo alcanzó la plena convicción de que los vendedores habían autorizado la cesión, lo que explica el respetuoso comportamiento para con dicha cesión de todos cuantos le sucedieron en el dominio.

Por lo tanto, según el Tribunal Superior de Justicia carece de interés para el caso la doctrina jurisprudencial según la cual no es posible convalidar o confirmar en virtud de los actos propios los contratos nulos o inexistentes. En cambio, sí resulta de aplicación aquella otra doctrina que declara que no es necesario que el consentimiento contractual se manifieste siempre y en todo caso de forma expresa, sino que, en aras a conformar los presupuestos necesarios para declarar la validez del contrato, es suficiente un consentimiento tácito:

“La determinación de la existencia o no del consentimiento tácito deducida de actos clara e inequívocamente demostrativos de una voluntad en tal sentido, en su consideración o vertiente fáctica, corresponde al tribunal de instancia, cuya apreciación deviene inatacable en casación a no ser que se combata oportuna y eficazmente a través de la denuncia del oportuno error patente en la apreciación de la prueba”.

Así las cosas, el silencio o la inacción permiten entender que existió aquiescencia o consentimiento cuando, atendidas las circunstancias del caso, resultaba obligado negar la existencia del negocio o actuar ejerciendo las acciones anulatorias correspondientes, puesto que *"qui siluit cum loqui et debuit et potuit, consentire videtur"*.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, núm. 58/2023, 17 de octubre de 2023.

Personas de contacto:

Javier Condomines Concellón
Jorge Sánchez Rodríguez
Luigi Chicco

jcondomines@ortega-condomines.com
jsanchez@ortega-condomines.com
lchicco@ortega-condomines.com