

Diferencia entre el préstamo (comodato) gratuito del uso de viviendas y el precario

Cuando se presta el uso de una vivienda a una tercera persona, sea familiar o extraño, estamos ante un comodato; pero para ello **ha de existir un plazo determinado**.

Así, el comodato será el préstamo de uso, en el que una de las partes entrega a otra gratuitamente algún bien mueble o inmueble para que se sirva de él y lo restituya pasado el tiempo establecido. El comodante conserva la propiedad de la cosa, por lo que no es traslativo del dominio; sólo se entrega la tenencia de la cosa, la mera tenencia. El bien entregado es poseído por el comodatario por tiempo determinado.

Por lo que, existiendo un comodato para ocupar una vivienda, si no se fijare un plazo de tiempo, el mismo es revocable en cualquier momento; dando lugar al precario. Cuando la posesión es simplemente tolerada por la condescendencia o el beneplácito del propietario o usufructuario vitalicio, siendo el disfrute sin título y sin pagar merced, hay precario, y la oposición del propietario o del titular del derecho de uso pone fin a la tolerancia y obliga al que posee a devolver la cosa.

La jurisprudencia de la Sala Civil del Tribunal Supremo ha venido considerando que en las **cesiones gratuitas de uso** en las que **no se ha establecido de manera expresa que la cesión se hace durante un tiempo determinado**, si no media contraprestación, el **título tiende al precario** (STS de 22 de octubre de 1987, ROJ: STS 8496/1987 - ECLI:ES:TS:1987:8496). O como establece la STS de 3 de diciembre de 2014 si no consta el tiempo de uso ni el uso determinado para el que se cede la cosa, el cedente puede reclamarla a voluntad.

Esta doctrina se ha aplicado frecuentemente en el ámbito de cesión del uso de viviendas entre familiares, donde la jurisprudencia ha excluido que la simple necesidad de vivienda constituya un uso determinado de la misma en el sentido del artículo 1.750 del Código Civil. Pero es más, desde la STS de 2 de octubre de 2008, es doctrina de la sala que, la situación de quien ocupa una vivienda cedida sin contraprestación y sin fijación de plazo por el titular del derecho de uso, para ser utilizada por el cesionario y su familia como domicilio familiar, es la propia de un precarista.

En definitiva, cuando la posesión es simplemente tolerada por la condescendencia o el beneplácito del propietario (o, más ampliamente, del titular de un derecho de uso), de modo que el disfrute o simple tenencia de la cosa lo es sin título y sin pagar merced, hay precario, y la oposición del titular del derecho de uso pone fin a la tolerancia y obliga al que posee a devolverle la cosa (sentencias del TS nº 134/2017, de 28 de febrero, STS nº 300/2015, de 28 mayo, y STS n 1022/2005, de 26 diciembre, entre otras).

Por lo que de conformidad con la jurisprudencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo el disfrute o simple tenencia de la cosa sin título, sin pagar merced y sin determinar el tiempo de posesión da lugar a una situación de precario, con la consecuencia de que la oposición por parte del propietario o del titular del derecho de uso pone fin a la tolerancia y obliga al que posee de manera inmediata la vivienda a devolvérsela.

Por lo que realmente diferencia al comodato del simple precario es la determinación del uso del préstamo del bien; como recientemente también ha precisado la STS, de la Sala de lo Civil, sec. 1ª, de 6 de noviembre de 2024, que estima el desahucio por precario porque que la situación de quien ocupa la vivienda cedida sin contraprestación y sin

fijación de plazo por el titular del derecho de uso, para su utilizada por el cesionario y su familia como domicilio familiar, es la propia de un precarista.

La única razón por la que el ocupante de la vivienda hubiera podido oponerse con éxito a la pretensión de la actora, hubiera sido la acreditación de que ha poseído la vivienda, por el préstamo de uso o comodato al haberse establecido un periodo determinado de uso.

Salvo mejor opinión en Derecho.

