FERNANDEZADVOCATS

ARTÍCULO FA

CEDER UNA VIVIENDA GRATIS A UN FAMILIAR: ¿PUEDO RECUPERARLA CUANDO QUIERA?

Dejar una vivienda a un familiar, a una amistad o a cualquier otra persona sin cobrar renta es una práctica habitual. El problema suele aparecer después: cuando el propietario necesita recuperarla y quien la ocupa entiende que puede continuar en ella.

La respuesta no depende solo de que no exista alquiler. Lo decisivo es si la cesión se hizo con un **título y unos límites concretos** —un verdadero comodato— o si fue una mera tolerancia, esto es, un **precario**.

La reciente STS 1273/2026, de 21 de julio, vuelve a situar esta distinción en el centro del conflicto.

El comodato: préstamo gratuito, pero temporal

El comodato es el préstamo gratuito de una cosa no fungible para usarla durante cierto tiempo y devolverla. Así lo configura el Código Civil en sus artículos 1740 y siguientes. No exige necesariamente un contrato escrito: puede acreditarse por los hechos y por los acuerdos verbales. Pero debe poder identificarse una cesión con contenido preciso. En particular, debe existir:

• **Gratuidad**: no se abona renta ni otra contraprestación por el uso. • **Un plazo** o un **uso concreto y determinado** que permita saber cuándo debe devolverse la vivienda.

Si se pactó un uso determinado, el propietario no puede pedir la devolución antes de que concluya, salvo que tenga una necesidad urgente de la vivienda. Es la regla del artículo 1749 del Código Civil.

El precario: más que una cesión «de favor»

Por su parte, el precario no tiene una definición cerrada en el Código Civil. Es una figura perfilada por la jurisprudencia y, en sentido amplio, describe la **utilización gratuita de un inmueble ajeno cuando quien lo ocupa carece de un título que justifique jurídicamente su posesión**.

No se limita, por tanto, a la persona a la que el propietario dejó entrar en la vivienda por amistad, confianza o vínculo familiar. Puede existir precario en tres situaciones principales:

• cuando la ocupación se mantiene por la mera tolerancia del propietario, sin título; • cuando existió inicialmente un contrato o autorización, pero ese título ya ha vencido, se ha extinguido o ha perdido eficacia;
• e incluso cuando se ocupa gratuitamente sin título y sin autorización del titular.

La STS 691/2020, de 21 de diciembre, sistematiza esta concepción amplia. Lo determinante no es solo que no se pague renta: es que la persona ocupante no disponga de un título vigente y oponible que le permita continuar en la vivienda.

Por ello, una cesión familiar o amistosa sin renta y sin fecha de finalización no crea, por sí sola, un derecho indefinido a seguir ocupando la vivienda. Cuando no se pactó duración ni destino determinado, el artículo 1750 del Código Civil permite al cedente reclamar la cosa a su voluntad.

La STS 300/2015, de 28 de mayo, también recoge este criterio amplio: el precario comprende la tenencia gratuita de una cosa ajena sin título suficiente, incluida la situación inicialmente consentida por el propietario.

En cambio, si la persona que ocupa la vivienda acredita un comodato vigente con plazo o destino concreto, no estamos ante un precario. La discusión no se resuelve por el mero nombre que las partes den al acuerdo, sino por su contenido, su vigencia y la prueba disponible.

La sentencia del Supremo: «mientras la necesites» no basta

La STS 1273/2026, de 21 de julio, resuelve el caso de una propietaria que había permitido a otra persona vivir gratuitamente en su vivienda «todo el tiempo que lo necesitara». No se había fijado renta ni plazo.

La Audiencia Provincial consideró que existía un comodato mientras subsistiera la necesidad de la ocupante. El Tribunal Supremo, sin embargo, estimó la reclamación de la propietaria y confirmó que podía recuperar la vivienda.

La idea clave es sencilla: la **mera necesidad de vivienda** no es, por sí sola, un destino suficientemente determinado para convertir la cesión en un comodato de duración exigible. Dejar la finalización al momento en que la persona ocupante considere que ya no necesita la vivienda vaciaría de contenido el carácter temporal del comodato.

El Tribunal Supremo concluye que, tanto si se califica la relación como un comodato que ha devenido precario como si se la considera precario desde el inicio, la propietaria puede reclamar la restitución de la vivienda.

Esta solución es coherente con la STS 1468/2024, de 6 de noviembre, que recuerda que una cesión gratuita de vivienda sin plazo, incluso entre familiares, tiende al precario. También con la STS 1022/2005, de 26 de diciembre, la cual establece que quien invoque un contrato que le permita continuar en la vivienda debe poder acreditarlo; en ausencia de prueba, la ocupación se considera precaria.

¿Puede el propietario recuperar la vivienda?

Dependerá de lo efectivamente pactado y de la prueba disponible:

- **Si existe un comodato con plazo o finalidad concreta**, habrá que respetar el término o la finalización del uso acordado. Antes de ese momento, la recuperación solo procede, en principio, si el comodante acredita una necesidad urgente.
- **Si no hay plazo ni finalidad delimitada**, o la ocupación se apoya únicamente en la tolerancia del titular, la situación será normalmente de precario. El titular puede poner fin a esa tolerancia y solicitar la devolución.
- **Si el uso se cedió a una pareja y sobreviene una ruptura**, la atribución judicial del uso de la vivienda en el procedimiento de familia no mejora frente al propietario tercero el título con el que la pareja ocupaba el inmueble. Esta doctrina, consolidada entre otras por la STS 861/2009, de 18 de enero de 2010, es especialmente relevante cuando la vivienda pertenece a los padres de uno de los miembros de la pareja, y recoge literalmente:

  "Cuando se trate de terceros propietarios que han cedido el inmueble por razón del matrimonio, salvo que exista un contrato que legitime el uso de la vivienda, la relación entre los cónyuges y el propietario es la de un precario. Debe enfocarse el tema desde el punto de vista del derecho de propiedad y no del derecho de familia, porque las consecuencias del divorcio/separación no tienen que ver con los terceros propietarios. Esta solución ha sido mantenida por la jurisprudencia desde la sentencia de 26 diciembre 2005".

Cuando la devolución no se produce voluntariamente, el art. 250.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé el juicio verbal para las demandas que pretendan recuperar la plena posesión de una finca cedida en precario.

Una recomendación práctica: dejar constancia del acuerdo

La buena relación personal no evita que con el tiempo surjan interpretaciones distintas. Por este motivo, si se quiere ceder una vivienda gratuitamente, resulta aconsejable dejar constancia por escrito de cuestiones básicas:

- quién puede ocuparla;
- para qué uso se entrega;
- durante cuánto tiempo o hasta qué hecho objetivo;

• quién asume suministros, gastos ordinarios y conservación;
• y en qué condiciones debe devolverse.

Un acuerdo claro no solo protege al propietario: también aporta seguridad a quien recibe la vivienda. En este ámbito, concretar desde el principio evita que una ayuda familiar termine en un conflicto judicial.

**El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento ni compromiso de actualización. Para más información o asesoramiento, contacte con info@fernandezadvocats.es*