



Roj: **SAP TF 3083/2012 - ECLI:ES:APTF:2012:3083**

Id Cendoj: **38038370032012100599**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santa Cruz de Tenerife**

Sección: **3**

Fecha: **02/10/2012**

Nº de Recurso: **535/2012**

Nº de Resolución: **446/2012**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **MARIA ELVIRA AFONSO RODRIGUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

Ilmas. Sras.

Presidenta por sustitución:

D^a. MACARENA GONZÁLEZ DELGADO

Magistradas:

D^a. CARMEN PADILLA MÁRQUEZ

D^a. ELVIRA AFONSO RODRÍGUEZ (Ponente-Suplente)

En Santa Cruz de Tenerife, a dos de octubre de dos mil doce.

Visto por las Ilmas. Sras. Magistradas arriba expresadas, en grado de apelación, el recurso interpuesto por la parte demandada, contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Arona, en autos de Juicio Verbal nº 315/2011, seguidos a instancias de la Procuradora D^a. María José Arroyo Arroyo, bajo la dirección de la Letrada D^a. M^a. Inés Díaz Melián en nombre y representación de Doña Elvira , contra D. Abilio , representado por el Procurador D. Angel Oliva Tristán Fernández, bajo la dirección del Letrado D. Juan José Pérez Gómez; han pronunciado, en nombre de S.M. el Rey, la presente Sentencia, siendo Ponente la Ilma. Sra. D^a. ELVIRA AFONSO RODRÍGUEZ Magistrada-Suplente de esta Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, con base en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En los autos y por el referido Juzgado se dictó Sentencia de fecha veintiocho de junio de dos mil once , cuya parte dispositiva, -literalmente copiada-, dice así: " Que estimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Sra. Arroyo Arroyo, en nombre y representación de D^{ña}. Elvira contra D. Abilio debo condenar y condeno a D. Abilio , a estar y pasar por las siguientes declaraciones:

1.- Se declara concluso el plazo de arrendamiento de la vivienda del apartamento nº NUM000 de la URBANIZACIÓN000 , sito en AVENIDA000 , Costa del Silencio, Arona, y se condena al demandado a que desaloje la misma, dejándola libre, vacua y expedita a la disposición de la actora, bajo apercibimiento de ser lanzado en caso de no desalojar, habiéndose señalado fecha para el lanzamiento el próximo día 7 de Septiembre de 2011, así con expresa condena al demandado al reintegro de las costas procesales del juicio."

SEGUNDO.- Notificada la sentencia a las partes en legal forma, se interpuso recurso de apelación por la representación de la parte demandada; tramitándose conforme a lo previsto en los artículos 457 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil , presentando escrito de oposición la parte contraria, y remitiéndose con posterioridad los autos a esta Audiencia Provincial, con emplazamiento de las partes por término de diez días.

TERCERO.- Que recibidos los autos en esta Sección Tercera se acordó formar el correspondiente Rollo, y se designó como Ponente a la Ilma. Sra. Magistrada D^a. María del Pilar Muriel Fernández Pacheco,



siendo sustituida en este acto por la Magistrada-Suplente D^a. ELVIRA AFONSO RODRÍGUEZ; personándose oportunamente la parte apelante por medio de la Procuradora D^a. Dulce María Cabeza Delgado, bajo la dirección del Letrado D. Juan José Pérez Gómez, la parte apelada se personó por medio del Procurador D. Antonio García Camí, bajo la dirección de la Letrada D^a. Inés Díaz Melián; señalándose para votación y fallo el día veinticuatro de septiembre del año en curso .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Para la resolución de la presente apelación hemos de partir de los antecedentes que obran en las actuaciones de las que dimana el presente recurso:

1.- La sentencia de 28 de junio de 2.011 estima en parte la demanda, en los términos reseñados en los antecedentes de la presente resolución, al entender que de las pruebas practicadas, documental aportada y no impugnada, testifical, así como del interrogatorio de las partes (artículo 316 LEC), resulta acreditado que en el contrato de arrendamiento verbal celebrado entre las partes, se convino una renta de 88.14 euros mensuales, que se pagaría por tres meses, y en compensación por los arreglos que el arrendatario se obligaba a realizar en el apartamento. En definitiva, estima el juzgado a quo que acreditados por la actora los hechos constitutivos de su pretensión, al haber quedado probado que se estableció un periodo de tres meses como plazo de duración del contrato, procede el desalojo del apartamento por haber transcurrido dicho término de vigencia.

2.- El recurso de apelación formulado por el demandado, don Abilio , se fundamenta, en síntesis, en el siguiente motivo: la resolución que se combate infringe el art. 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, porque con independencia de que se convinieran tres, cuatro o cinco meses como periodo de vigencia del contrato, -según las contradictorias manifestaciones del actor-, lo cierto es que, tratándose de un arrendamiento de vivienda, es de aplicación imperativa el citado precepto legal , en orden a la prórroga por un periodo de cinco años, si así interesa al arrendatario. Por lo tanto, de conformidad a la citada normativa, es claro que el contrato de arrendamiento finalizaría el día 20 de junio de 2.015, y no, como pretende el actor, el día 5 de octubre de 2005. Y con base a los citados motivos solicita se estime el recurso, se revoque la sentencia apelada y se dicte otra absolviendo al demandado de las pretensiones deducidas en su contra, ordenando reponer al demandado en la posesión inmediata de la vivienda arrendada, de la que ha sido despojado indebidamente, el pasado 7 de septiembre de 2.011.

3.- Por su parte, el apelado, solicita la desestimación del recurso, la confirmación de la sentencia, y con condena en costas al apelante, por cuanto nunca se convino que el contrato tuviera una duración indefinida, como se alega de contrario, sino que como recoge el juez a quo en la sentencia recurrida, "esta parte, -razona expresamente en su escrito de oposición al recurso-, tiene y siempre ha tenido muy claro cuál era la duración del contrato verbal de arrendamiento, se fijó del 20 de junio de 2010 al 5 de octubre de 2010".

SEGUNDO.- Vistos los términos en los que viene planteado el recurso, y al margen de las irregulares procesales apreciadas en el en el presente caso, -y referidas por el apelante en su escrito de interposición del recurso-, este Tribunal, una vez revisado exhaustivamente todo el material probatorio obrante en autos, estima que en el caso sometido a enjuiciamiento las partes litigantes convinieron un contrato de arrendamiento fijando un término final de duración de naturaleza esencial, lo que desde luego nos sitúa ante un contrato de temporada, que acarrea como consecuencia que, una vez llegado el término de vencimiento pactado, procedía, como así interesó la parte actora en el escrito de demanda, la resolución del mismo, y el desalojo de la vivienda por el arrendatario.

Conclusión que resulta del análisis de la situación de hecho, teniendo en cuenta los datos objetivos que permiten comprobar la auténtica voluntad de las partes al celebrar el contrato, y que la causa que motivó la celebración del mismo, fue la utilización temporal de la vivienda arrendada, y no la de satisfacer la necesidad permanente de alojamiento del arrendatario.

Que el propósito de la parte actora, y la finalidad y causa misma del contrato de arrendamiento no era otra que la de ceder el uso de la vivienda litigiosa durante el periodo pactado, que se configuraba como una temporada, no sólo resulta de las propias manifestaciones de la parte demandante, -no suficientemente combatidas de contrario-, sino de las especiales circunstancias concurrentes en el caso. Circunstancias de entre las que merecen especial referencia el hecho de que el arrendador, no obstante ceder la vivienda en arrendamiento, mantuviera en la misma el cartel de "SE VENDE"; así como el tipo de renta pactada, al convenir las partes que, aparte de los gastos derivados del uso de la vivienda, el arrendatario asumía la obligación de realizar una serie de obras en la misma. Carece de toda lógica, que siendo el propósito del arrendador proceder a la venta de la vivienda, conviniera con el demandado un contrato de arrendamiento, en los términos que éste pretende, a saber, de carácter indefinido, -como señaló en la instancia-, o en todo caso sometido al régimen de prórroga legal regulado en el art. 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , -como alega en su recurso-, conviniéndose



además como única renta, el pago de los gastos derivados del uso del inmueble, (luz, comunidad, agua) por importe de 88 euros, como se aduce de contrario.

De cuanto queda dicho, se puede colegir, que la finalidad del arriendo no era la de hacer de la casa alquilada el lugar de residencia habitual del arrendatario, sino la ocupación temporal y puntual, durante el periodo pactado, lo que desde luego nos sitúa, como hemos subrayado, ante un contrato de temporada, sometido a los mandatos del Código Civil, en los términos que fundamenta la resolución recurrida.

Arrendamientos de temporada, que según doctrina de nuestro Tribunal Supremo, "eran aquellos en los que se cedía uso y disfrute, mediante el pago de la renta correspondiente, de una vivienda o local de negocio durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquélla para que le sirva de habitual residencia familiar o un local donde establecer con carácter permanente de un negocio o industria, sino para desarrollar de una manera accidental y en épocas determinadas, estas actividades negociales o para habitar transitoriamente y por razones diversas, debiendo entenderse este requisito de «temporalidad» de un modo amplio y flexible cuando claramente se infiera que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responda a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes, ya que el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación; obedeciendo la exclusión de los arrendamientos de temporada de la legislación especial a no venir impuesta por la necesidad de residencia, sino por otras finalidades distintas y complejas" (Vid. entre otras, SSTS de 19-2-1982 , 10-10-1989 , 15-12-1999).

TERCERO.-En relación a las costas, en caso de dictarse fallo desestimatorio del recurso, la Ley de Enjuiciamiento Civil en su art. 398.2 prevé que se impongan a la parte apelante.

Vistos los artículos citados y los demás de general y pertinente aplicación

FALLAMOS

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de don Abilio , y confirmar íntegramente la resolución recurrida, con expresa imposición a la parte apelante de las costas de esta apelación.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 466 de la L.E.C ., la presente sentencia es susceptible de los recursos extraordinario por infracción procesal, artículo 468 y siguientes, en relación con la disposición transitoria décimo-sexta de la citada Ley y/o de casación del artículo 477.2.3º de igual cuerpo legal, si se cumplieren los requisitos que la mencionada norma establece. Los expresados recursos se interpondrán mediante escrito ante esta Sección en el plazo de los veinte días siguientes a su notificación.

Notifíquese esta resolución a las partes en la forma que determina el artículo 248-4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial .

Una vez firme la presente resolución, devuélvanse los autos originales al Juzgado de Primera Instancia de su procedencia, con testimonio de esta, para su ejecución y cumplimiento, a los efectos legales oportunos.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al presente Rollo, definitivamente juzgando en segunda instancia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Publicada ha sido la anterior sentencia por las Ilmas. Sras. que la firman y, leída ante mí por la Ilma. Sra. Magistrada Ponente en audiencia pública del día de su fecha, como Secretaria de Sala, certifico.-