



Roj: **SAP GR 436/2016 - ECLI:ES:APGR:2016:436**

Id Cendoj: **18087370032016100071**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Granada**

Sección: **3**

Fecha: **01/03/2016**

Nº de Recurso: **17/2016**

Nº de Resolución: **45/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ENRIQUE PABLO PINAZO TOBES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE GRANADA

SECCIÓN TERCERA

**RECURSO Nº 17/2016**

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 18 DE GRANADA

ASUNTO: JUICIO VERBAL Nº 582/2015

PONENTE SR. ENRIQUE PINAZO TOBES.

**S E N T E N C I A Nº 45**

**ILTMOS. SRES.**

**PRESIDENTE**

**D. JOSÉ LUIS LÓPEZ FUENTES**

**MAGISTRADOS**

**D. ENRIQUE PINAZO TOBES**

**D<sup>a</sup> ANGÉLICA AGUADO MAESTRO**

Granada a 1 de marzo de 2016

La Sección Tercera de esta Audiencia Provincial ha visto el recurso de apelación nº **17/2016**, en los autos de Juicio Verbal nº 582/2015, del Juzgado de Primera Instancia nº 18 de Granada, seguidos en virtud de demanda de **APARTAMENTOS LA TRINIDAD, S.U.**, representada por la procuradora D<sup>a</sup>. María Josefa Jiménez Hoces y defendida por el letrado D. Francisco Javier López Ruiz-Cátedra; contra **D. Pascual y D<sup>a</sup>. Berta**, representados por la procuradora D<sup>a</sup>. Josefa Rodríguez Orduña y defendidos por el letrado D. Pablo Tornero Martos.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO:** Por el mencionado Juzgado se dictó sentencia en fecha 28 de septiembre de 2015, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "**Se DESETIMA** la demanda deducida por el Procurador Doña Maria Josefa Jiménez Hoces en nombre y representación de.. *Apartamentos la Trinidad SL contra Don Pascual y D<sup>a</sup> Berta* asi se **ABSUELVE** a los demandados de todos y cada uno de los pedimentos actores, con imposición de las costas procesales causadas en la instancia a la parte demandante" .

**SEGUNDO:** Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por la parte actora mediante su escrito motivado, dándose traslado a la parte contraria que se opuso, una vez remitidas las actuaciones a la Audiencia Provincial, fueron turnadas a esta Sección Tercera el pasado día 14 de enero de 2016, y formado rollo se señaló para votación y fallo el día 25 de febrero de 2016.

Siendo Ponente el lltmo. Sr. Magistrado D. ENRIQUE PINAZO TOBES.-



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La burla de la duración mínima, o de la prórroga obligatoria para el arrendador, en los contratos de arrendamiento sujetos a Ley especial, mediante la creación simulada de un contrato de arrendamiento de temporada, es antigua y examinada desde hace tiempo por la jurisprudencia, señalando por ello la STS de 5 de junio de 1963 que la interpretación literal del contrato no puede impedir su justa y lógica interpretación, que no puede desproteger a la parte más débil, a la que se encamina el amparo normativo.

En el contrato de arrendamiento objeto de litigio, sobre una vivienda, se estableció, en términos generales, que es de temporada, sin indicarse, ni justificarse en las actuaciones, que ocupación estacional, circunstancial, sin vocación de permanencia en el tiempo, trataba de satisfacerse, no siendo capaz el arrendador de expresar el motivo de esta temporalidad, que parece, por la documental practicada (que simplemente corrobora la testifical, pese a su interés en la cuestión litigiosa), que se impone en otros contratos en el mismo edificio donde figura la demandante como arrendadora, aunque no exista razón alguna para ello.

Por tanto, como en la situación examinada por la STS de 26 de marzo de 1997, enjuiciando una relación arrendaticia que guarda indudable similitud con el caso aquí enjuiciado, sin constar que clase de "temporada" es específicamente esa tan larga, que como también aquí, era de 11 meses, empleándose la expresión "arrendamiento de temporada", en este contrato y en otros donde interviene la misma arrendadora, pese a no existir ninguna mínima especialidad en los arrendamientos de viviendas para excluirlos del ámbito de aplicación del artículo 2 de la LAU, no existiendo en autos ninguna prueba sobre la necesidad de la arrendataria de ocupar el inmueble por un periodo formado en conjunto, o durante el cual efectúe alguna cosa, acreditándose solo, convenida una "temporada" de once meses, que dentro de un año no representa más singularidad en el arrendamiento que el no uso de la vivienda durante un mes, debemos establecer que la mención a la concertación del arrendamiento como de temporada era simulada, y no puede evitar la debida aplicación del plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento para uso de vivienda establecidos en la ley especial. Por tanto solo cabe confirmar la sentencia apelada, que desestimó la demanda de extinción del plazo de duración pactado.

Debemos reiterar de nuevo, que nada consta en autos sobre qué clase de "temporada" es la de once meses pactada, que continuó después prorrogada con consentimiento del arrendador 6 meses más, y dado que realmente solo podemos concluir que recaía el arrendamiento sobre una edificación habitable, cuyo destino primordial, como resulta acreditado, por once meses de duración pactados, no era otro que satisfacer la necesidad permanente de vivienda de los arrendatarios, sin destinarse a satisfacerla por un período de tiempo que pueda considerarse que forme un conjunto, o durante el que se efectúe alguna cosa, solo cabe insistir en que la alusión a la temporada inespecífica en el contrato, empleándose también en otros donde tampoco concurría ninguna especialidad, actuando la misma demandante como arrendadora, era una mera añagaza para burlar la efectividad del plazo de duración mínima prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin estimar en consecuencia vulneradas por la sentencia recurrida ninguna norma sobre interpretación de los contratos, ni dejado al arbitrio de uno de los contratantes su efectividad, por no aplicar, de modo impecable, una simulación contractual establecida en fraude de ley, que no reflejaba, como hemos razonado, la verdadera intención de los contratantes.

**SEGUNDO:** Conforme a lo dispuesto en el artículo 398.1 de la LEC, en relación con el artículo 394 del mismo texto legal, las costas del recurso deben imponerse a la apelante al desestimarse todas sus pretensiones.

## FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto en nombre de Apartamentos La Trinidad SL, debemos confirmar y confirmamos la Sentencia de 28 de septiembre de 2015 dictada por el Juzgado de Primera Instancia 18 de Granada en los autos 582/15 de que dimana este rollo, con imposición de costas a la apelante.

Contra esta resolución cabe recurso de casación, de justificar interés casacional y, en este caso, también extraordinario por infracción procesal, a interponer en el plazo de VEINTE DÍAS a contar desde el siguiente a su notificación, a resolver por la Sala 1ª de lo Civil del Tribunal Supremo.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

*"En relación a los datos de carácter personal, sobre su confidencialidad y prohibición de transmisión o comunicación por cualquier medio o procedimiento, deberán ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia (ex Ley Orgánica 15/99, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal)".*