



Roj: **SAP TF 1279/2016 - ECLI:ES:APTF:2016:1279**

Id Cendoj: **38038370032016100131**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Santa Cruz de Tenerife**

Sección: **3**

Fecha: **11/04/2016**

Nº de Recurso: **673/2015**

Nº de Resolución: **133/2016**

Procedimiento: **Recurso de Apelación**

Ponente: **MARIA DEL CARMEN PADILLA MARQUEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

?

SECCIÓN TERCERA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL

Avda. Tres de Mayo nº3

Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: 922 20 86 56

Fax.: 922 208655

Rollo: Recurso de apelación

Nº Rollo: 0000673/2015

NIG: 3803842120150000156

Resolución: Sentencia 000133/2016

Proc. origen: Juicio verbal (Desahucio falta pago - 250.1.1) Nº proc. origen: 0000016/2015-00

Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Santa Cruz de Tenerife

Intervención: Interviniente: Abogado: Procurador:

Apelado Graciela

Apelante CANARIAS DE EDIFICACIONES CANDESA S.A. Maria Montserrat Padron Garcia

SENTENCIA

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. MODESTO FERNÁNDEZ DEL VISO BLANCO

Magistrados:

D^a. MACARENA GONZÁLEZ DELGADO

D^a. MARIA DEL CARMEN PADILLA MÁRQUEZ

En Santa Cruz de Tenerife, a once de abril de dos mil dieciséis.

Visto por los Ilmos. Sres. Magistrados arriba expresados el presente recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, contra la sentencia dictada en los autos de Juicio Verbal de Desahucio nº 16/2015, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Santa Cruz de Tenerife, promovidos por la entidad mercantil CANARIAS DE EDIFICACIONES CANDESA, S.A., representada por la Procuradora D^a. María Montserrat Padrón García, y asistida por el Letrado D. David Chicote Zamanillo, contra D^a. Graciela ; han pronunciado, en nombre de S.M. EL REY, la presente sentencia.



ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En los autos indicados la Ilma. Sra. Magistrada Juez D^a. María Carmen Serrano Moreno, dictó sentencia el 24 de abril de 2015 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

FALLO: "Que debo desestimar y desestimo la demanda formulada por CANDESA SA contra DOÑA Graciela ., declarando la no resolución del contrato de arrendamiento de vivienda a que se refiere este procedimiento, vivienda sita en CALLE000 n° NUM000 , NUM001 de Santa Cruz de Tenerife.

Se condena en costas a la parte actora. "

SEGUNDO.- Notificada la sentencia a las partes en legal forma, por la representación de la parte demandante, se interpuso recurso de apelación, remitiéndose seguidamente las actuaciones a esta Sección.

TERCERO.- Que recibidos los autos en esta Sección Tercera se acordó formar el correspondiente Rollo, personándose oportunamente la parte apelante por medio de la Procuradora D^a. Montserrat Padrón García, bajo la dirección del Letrado D. David Chicote Zamanillo; señalándose para deliberación, votación y fallo el día seis de abril del año en curso.

Ha sido ponente la Ilma. Sra. D^a. MARIA DEL CARMEN PADILLA MÁRQUEZ, Magistrada de esta Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - La sentencia desestima la demanda, que quedó reducida al ejercicio de la acción de resolución de contrato de arrendamiento de temporada por expiración del plazo, al estimar que el contrato suscrito por las partes al novarse voluntariamente adquirió la naturaleza de contrato de arrendamiento de vivienda sometido a la ley de arrendamientos urbanos y a la duración establecida en la misma.

Recurre el demandante, quien mantiene el error en la interpretación del contrato, conforme a la doctrina jurisprudencial que invoca, alegando la situación de rebeldía del demandado, en tanto nada ha opuesto a la demanda, y el hecho acreditado de que la arrendataria no ha tenido su domicilio habitual en la vivienda.

SEGUNDO.- Examinadas las actuaciones y vista la cuestión litigiosa suscitada, debe partirse de que el artículo 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece : " Son nulas, y se tendrán por no puestas, las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario o subarrendatario las normas del presente Título, salvo los casos en que la propia norma expresamente lo autorice.", y es sobre tal base que un arrendamiento de vivienda, que se renueva de forma continua, puede llegar a deber ser considerado como arrendamiento de vivienda sometido a la citada Ley.

Sentado ello, lo cierto es que en el artículo 2 del citado texto legal establece que: "Arrendamiento de vivienda. 1. Se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario", acogiendo así la doctrina jurisprudencial emanada en la interpretación de la Ley de 1964- entre otras recogida por la Sentencia del Tribunal Supremo número 1074/1999 de 15 de diciembre : "existe un contrato de arrendamiento entre doña Victoria . y don Carlos María ., que está sometido a las normas del Código Civil y no a las de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, dada sus circunstancias que lo hacen merecedor de la calificación de arrendamiento de local de negocio de temporada , de acuerdo con la Sentencia de esta Sala de 19 de febrero de 1982 , en la que ante un caso muy similar (ocupación mediante un precio de locales de una forma transitoria, por la necesidad de realizar obras en otros locales de los arrendatarios y mientras ellas durasen) así lo declaró diciendo: «La nota esencial que caracteriza los arrendamientos de temporada a que se refiere, en su número. 1º el art. 2 LAU para excluirlos de las normas reguladoras de la misma, y quedar sujetos, únicamente, a lo expresamente pactado y a las leyes comunes, es la de haberse convenido el 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 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, como sucede en el presente caso, y no a la necesidad de habitar permanentemente o de la adecuada instalación del negocio o industria del ininterrumpido desenvolvimiento, 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, y así lo tiene declarado la doctrina jurisprudencial de esta Sala en SS. 17 diciembre 1960 , 8 febrero 1962 ,



30 marzo 1974 , 4 febrero 1975 y 30 junio 1976 , según las cuales la exclusión de los arrendamientos de temporada de la legislación especial obedece a no venir impuesta por la necesidad de residencia, sino por otras finalidades distintas y complejas, debiendo tenerse en cuenta los hechos de los que cabe inferir la intención de las partes».-".

Y por su parte el artículo 3 dice: "Arrendamiento para uso distinto del de vivienda.: 1. Se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior. 2. En especial, tendrán esta consideración los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren."

En base a tales preceptos, en el supuesto analizado, en el que las partes pactan sucesivos contratos de temporada, cuya resolución, por el transcurso del tiempo, insta la actora sin que la demandada nada oponga, ni a la calificación del contrato ni a la existencia de la causa resolutoria, de los propios contratos se infiere que la arrendataria mantiene su domicilio en inmueble distinto del arrendado, lo que determina que no puede tenerse por acreditado que la vivienda arrendada tenga como destino principal satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, por lo que cabe mantener que al arrendamiento litigioso no le es de aplicación el plazo obligatorio para el arrendador que impone la ley especial, estando sometido a lo pactado y al Código Civil, y en consecuencia, que procede la resolución instada.

TERCERO. - Estimado el recurso de apelación, con revocación de la sentencia y estimación de la demanda, procede la condena de la demandada al pago de las costas generadas en la primera instancia sin especial pronunciamiento respecto de las de esta alzada (arts. 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

FALLO

1º.- Estimar el recurso de apelación formulado por la Procuradora D. ª Montserrat Padrón García en nombre y representación de Canarias de Edificaciones Candesas S.A.

2º.-Revocar la sentencia dictada el 24 de abril de 2015 por el Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Santa Cruz de Tenerife en Autos de Juicio Verbal nº 16/2015

3º.- Estimara la demanda formulada por la Procuradora Sra. Padrón García en la representación que ostenta.

4º.- Declarar resuelto el contrato de arrendamiento por expiración del plazo que vincula a Candesas, como arrendadora, y Dª Graciela , y que tiene como objeto la vivienda NUM001 de los APARTAMENTO000 sitios en la CALLE000 de Santa Cruz de Tenerife, condenando a la demandada a que abandone el mismo dejándolo libre y expedito a disposición de su dueño, apercibiéndola de desalojo.

5º.- Condenar a la demandada al pago de las costas de la primera instancia

6º.- No formular expresa condena en costas en esta alzada.

Devuélvase la totalidad del depósito a la parte apelante, según lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O.P.J ., si se hubiera constituido.

Contra esta sentencia cabe recurso de casación por interés casacional (art. 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y recurso extraordinario por infracción procesal si se formula conjuntamente con aquél (Disposición Final decimosexta 2ª, de la Ley de Enjuiciamiento Civil), que podrán interponerse ante esta Sala en el plazo de veinte días.

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, devuélvase 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 los Ilmos. Sres. 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.-