



Roj: **SAP T 1796/2022 - ECLI:ES:APT:2022:1796**

Id Cendoj: **43148370032022100559**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Tarragona**

Sección: **3**

Fecha: **10/11/2022**

Nº de Recurso: **268/2021**

Nº de Resolución: **567/2022**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MATILDE VICENTE DIAZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Reus, núm. 2, 11-02-2021 (proc. 52/2020),  
SAP T 1796/2022**

**Sección nº 03 de la Audiencia Provincial de Tarragona. Civil**

Avenida Presid. Lluís Companys, 10 - Tarragona - C.P.: 43005

TEL.: 977920103

FAX: 977920113

EMAIL:aps3.tarragona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 4312342120208002545

**Recurso de apelación 268/2021 -D**

Materia: Juicio verbal desahucio

**Órgano de origen: Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Reus**

**Procedimiento de origen: Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 52/2020**

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 4249000012026821

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 03 de la Audiencia Provincial de Tarragona. Civil

Concepto: 4249000012026821

Parte recurrente/Solicitante: Guadalupe

Procurador/a: Josep Farre Lerin

Abogado/a: María Elena Infante Vega

Parte recurrida: Leocadia

Procurador/a: Jose M<sup>a</sup> Escoda Pastor

Abogado/a: Ricard Foraster Adsera

**SENTENCIA núm. 567/2022**

**ILTMOS. SRES.:**

**PRESIDENTE**



**Don Luis Rivera Artieda**

**MAGISTRADOS**

**Doña Matilde Vicente Díaz (Ponente)**

**Doña Silvia Falero Sánchez**

Tarragona, 10 de noviembre de 2022.

La Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Tarragona, formada por los Magistrados del margen, ha visto el recurso de apelación nº **268/2021** frente a la Sentencia de fecha 11 de febrero de 2021, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Reus en el juicio verbal de desahucio por expiración del término contractual, tramitado a instancia de DOÑA Guadalupe frente a DOÑA Leocadia, actuando la actora como parte apelante en esta instancia y previa deliberación pronuncia la siguiente resolución.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La Sentencia antes señalada, tras los correspondientes fundamentos de derecho, establece en su parte dispositiva lo siguiente:

"DESESTIMAR la demanda presentada per la procuradora Montserrat Ramon de la Casa, en representació de Guadalupe , contra Leocadia i ABSOLDRE-LA de les pretensions formulades en la seva contra.

Amb imposició de costes a la part actora."

**SEGUNDO.-** Las partes antes identificadas han expresado en sus respectivos escritos de apelación y oposición, las peticiones a las que se concretan sus pretensiones y los argumentos en que las fundamentan.

Expresa la decisión del Tribunal la Magistrada Ponente Doña Matilde Vicente Díaz.

#### **FUNDAMENTOS JURIDICOS**

**PRIMERO.- De la resolución recurrida.**

La resolución recurrida desestima la demanda que pretendía la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes expiración del término contractual. Entiende el juez de instancia que se ha producido una concatenación de contratos de temporada, cuando su finalidad ha sido siempre que constituyeran la vivienda habitual de la arrendataria desde el primer contrato suscrito en el año 2007 y rechaza la demanda en aplicación del art. 6.4 CC y 11.2 LOPJ, por entender que existe fraude de ley y abuso de derecho al haber impedido la actora a la demandada acogerse a los plazos mínimos de duración previstos en la LAU para los arrendamientos de vivienda habitual.

**SEGUNDO.- Del recurso interpuesto.**

El recurso de la demandada se funda en el error en la valoración de la prueba.

**TERCERO.- Decisión del tribunal**

##### **1. Del objeto del procedimiento**

**Alega la recurrente que formuló la demanda por haber transcurrido el plazo fijado en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 1 de enero de 2017, que establecía una duración de tres años, lo que era conforme con la legislación arrendaticia en vigor en dicha fecha, por lo que no fue suscrito en fraude de ley y no tenía la consideración de arrendamiento de temporada, siendo el título del contrato un mero error. Considera que carecen de relevancia en el presente procedimiento los contratos anteriores celebrados entre las partes.**

**Tiene razón la recurrente. En el escrito de demanda se indicaba que el objeto del procedimiento era la expiración del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 1 de enero de 2017 en el que en la estipulación primera se fijó un plazo de duración de tres años. Por lo tanto, independientemente de lo que dijera el título del contrato ("contrato temporal de arrendamiento de una vivienda amueblada"), se trataba de un contrato suscrito de conformidad con las disposiciones vigentes en la LAU en el momento de su suscripción para los arrendamientos de fincas urbanas que se destinen a vivienda, pues el art. 9 indicaba que la duración del arrendamiento sería pactada entre las partes, con un mínimo de tres años, salvo que el arrendatario deseara terminar el contrato con anterioridad. La existencia de contratos anteriores, ya extinguidos, no desvirtúan la conformidad de este contrato a las disposiciones legales.**



La demandada introdujo en la contestación a la demanda, como hechos obstativos a la pretensión, que con anterioridad las partes habían firmado un total de ocho contratos con una duración de once meses cada uno, por lo que la relación arrendaticia había sido larga (13 años) y afirmaba que los plazos fijados en los contratos eran nulos. No obstante, esa nulidad por falta de conformidad con la previsión legal no puede predicarse del contrato que es objeto del presente procedimiento, sin que le afecte el histórico de contratos previos que quedaron resueltos. Además, la única virtualidad que tendría esa declaración de nulidad solicitada sería la de tener por no puesta la cláusula de duración del contrato y acomodarla a la previsión legal ( art. 6.4 CC utilizado por la sentencia recurrida). La arrendataria ha estado disfrutando de la vivienda durante trece años, por lo que ha carecido de efectos la estipulación del plazo en los contratos anteriores. Debe revocarse la sentencia recurrida.

## 2. Del término contractual y la tácita reconducción

El contrato celebrado el 1 de enero de 2017 estaba sometido a la regulación de los artículos 9 y 10 de la LAU , pero, como se ha dicho, en su redacción dada por Ley 4/2013, de 4 de junio. La estipulación primera establecía una duración del contrato de tres años y transcurrida la duración pactada, quedaría prorrogado obligatoriamente por plazos anuales hasta que alguna de las partes inste su conclusión. El art. 10 LAU , en su redacción vigente a la fecha del contrato establecía: "Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, o de cualquiera de sus prórrogas, una vez transcurridos como mínimo tres años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con treinta días de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará necesariamente durante un año más".

En Octubre de 2019 se notificaba a los demandados por parte de la actora su decisión de no prorrogar el contrato, por lo que finalizaba el día 1 de enero de 2020. No está discutida la recepción de la notificación, por lo que deben considerarse cumplidos los requisitos legales para que no opere la tácita reconducción y se dé por finalizado el contrato de arrendamiento suscrito.

### CUARTO.- De las costas.

Con relación a las costas de la apelación, de conformidad con lo dispuesto en el art. 398 LEC, no procede su imposición. Con relación a las costas de primera instancia, procede su imposición a la demandada ( art. 394 LEC).

## PARTE DISPOSITIVA

El Tribunal decide:

1. Estimar el recurso de apelación formulado por DOÑA Guadalupe frente a la Sentencia de fecha 11 de febrero de 2021 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Reus en el Juicio Verbal 52/2020, que se revoca.
2. Estimar la demanda formulada por DOÑA Guadalupe frente a DOÑA Leocadia y acordar que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes está extinguido por expiración del término contractual, condenando a la demandada a desalojar y entregar la posesión de la vivienda a la actora, bajo apercibimiento de lanzamiento y al pago de las costas del juicio.
3. Sin imposición de costas en la apelación.

Devuélvase el procedimiento al Juzgado de procedencia, con testimonio de la presente resolución.

Los interesados quedan informados de que sus datos personales han sido incorporados al fichero de asuntos de esta Oficina Judicial, donde se conservarán con carácter de confidencial, bajo la salvaguarda y responsabilidad de la misma, dónde serán tratados con la máxima diligencia.

Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos, queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos, podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.



Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ