



Roj: **SAP B 4885/2026 - ECLI:ES:APB:2026:4885**

Id Cendoj: **08019370132026100483**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Barcelona**

Sección: **13**

Fecha: **12/06/2026**

Nº de Recurso: **630/2024**

Nº de Resolución: **515/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MIREIA RIOS ENRICH**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Barcelona, núm. 60, 01-03-2024 (proc. 1451/2023),
SAP B 4885/2026**

-
Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, Primera planta - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935673532

FAX: 935673531

EMAIL:aps13.barcelona@xij.gencat.cat

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0659000012063024

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

Beneficiario: Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0659000012063024

N.I.G.: 0801942120238308982

Recurso de apelación 630/2024 -5

Materia: Juicio verbal:extinción plazo arrendamiento

Órgano de origen:Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 60

**Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1)
1451/2023**

Parte recurrente/Solicitante: Victor Manuel

Procurador/a: Francisco Molina Garcia

Abogado/a: FRANCISCO CARLOS FERNANDEZ GIRON

Parte recurrida: Adela , Begoña

Procurador/a: Monica Lopez Manso, Francisco Molina Garcia

Abogado/a: ANDREU VELAZQUEZ I TUDURI, FRANCISCO CARLOS FERNANDEZ GIRON

SENTENCIA Nº 515/2026

Magistrados/Magistradas:

Mireia Rios Enrich Fernando Utrillas Carbonell Rosa Maria Méndez Tomás

Barcelona, 12 de junio de 2026

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. En fecha 2 de mayo de 2024 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/ contract del plazo art. 250.1.1) 1451/2023 remitidos por Sección Civil del TI de Barcelona. Plaza nº 60 a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Francisco Molina Garcia, en nombre y representación de Victor Manuel contra Sentencia - 01/03/2024 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Mónica López Manso, Francisco Molina García, en nombre y representación de Adela , Begoña .

Segundo. El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente:

"**DESESTIMO LA DEMANDA** de Adela contra Begoña , con expresa condena al pago de las costas.

ESTIMO LA DEMANDA de Adela contra Victor Manuel por lo que declaro haber lugar al desahucio de la finca sita en la DIRECCION000 , de Barcelona, condenando al demandado a que lo desaloje y lo deje a la libre disposición de la parte actora, con apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciere dentro del plazo legal, todo ello con expresa condena al pago de las costas causadas."

Tercero. El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 03/06/2026.

Cuarto. En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente a la Magistrada Mireia Rios Enrich .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen del litigio. Planteamiento del recurso.

Dª Adela presenta demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual y, de forma acumulada, acción de reclamación de daños y perjuicios contra D. Victor Manuel y Dª Begoña , a fin de que, previos los trámites correspondientes, se dicte sentencia declarando haber lugar al desahucio de la finca urbana sita en la DIRECCION000 , de Barcelona. Expone, de manera resumida que adquirió el local mediante escritura de compraventa y que, tras subrogarse en un contrato de arrendamiento por temporada, intentó que el arrendatario desocupara el local al finalizar el contrato, el cual se había renovado mensualmente hasta una fecha límite. A pesar de los intentos de comunicación y la notificación de la finalización del contrato, el arrendatario se ha negado a abandonar el local y a permitir las reformas necesarias.

Y solicita se dicte en su día sentencia por la que, con estimación total de la demanda, se declare haber lugar al desahucio, con expresa imposición de las costas procesales a la parte demandada.

Dª Begoña se opone a la demanda presentada invocando su falta de legitimación pasiva.

D. Victor Manuel presenta escrito de contestación a la demanda alegando que existe una simulación contractual por cuanto se trata de un arrendamiento de una vivienda/estudio, de fecha 16 de agosto de 2022, equipada como tal a la vista del inventario unido como anexo al contrato de arrendamiento. Argumenta que el arrendatario no utiliza el inmueble con fines comerciales, sino como residencia habitual, lo que contradice la pretensión de la actora de calificar el arrendamiento como de temporada. Destaca que el contrato de arrendamiento no especifica que se trate de un local, sino que se trata de una vivienda. Afirma que el anterior propietario utilizó una fórmula de arrendamiento de temporada de forma fraudulenta, ya que buscaba el lucro a pesar de tener el inmueble a la venta, lo que limita los derechos del arrendatario. Y solicita que se desestime la demanda de desahucio, argumentando que el contrato de arrendamiento debe ser considerado como uno de vivienda habitual, lo que implica la aplicación de las disposiciones legales que protegen al arrendatario.

La sentencia de primera instancia desestima la demanda deducida por Dª Adela contra Dª Begoña , con expresa condena al pago de las costas, y estima la demanda presentada por Dª Adela contra D. Victor Manuel , por lo que declara haber lugar al desahucio de la finca sita en la DIRECCION000 , de Barcelona, condenando al demandado a que lo desaloje y lo deje a la libre disposición de la parte actora, con apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciere dentro del plazo legal, imponiendo al demandado las costas del procedimiento.

Frente a dicha resolución, la representación procesal de D. Victor Manuel interpone recurso de apelación en el que alega, en síntesis, que la sentencia incurre en errores de valoración de la prueba y en la incorrecta

interpretación de la naturaleza del contrato. Argumenta que el contrato firmado en agosto de 2022 fue formalizado fraudulentamente como un arrendamiento de temporada para eludir las disposiciones de la LAU, que otorgan mayor protección al inquilino en arrendamientos de vivienda. Sostiene que el demandado ha residido permanentemente en la vivienda junto a su pareja y que la naturaleza del arrendamiento debe ser considerada como de vivienda habitual, dado que el demandado tenía la intención de establecer su hogar en el inmueble.

Y solicita se dicte sentencia desestimando la demanda y revocando, asimismo, la imposición de costas efectuada en la instancia, con condena expresa a la actora a las costas causadas tanto en la primera como en la segunda instancia

La parte apelada impugna el recurso y solicita la confirmación íntegra de la resolución recurrida, con imposición de costas a la parte apelante.

SEGUNDO.- Rasgos identificadores del contrato de arrendamiento de temporada como modalidad de contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

La controversia entre las partes se circunscribe a la cuestión jurídica de si el contrato firmado el día 16 de agosto de 2022 ha expirado por transcurso del plazo pactado o, por el contrario, permanece vigente al ser de aplicación el artículo 9 de la LAU que establece una duración mínima a instancia del arrendatario de 5 años.

El artículo 2.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que *"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"*.

Por su parte, el artículo 3.1 del mismo texto establece que *"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"*.

Entre estos últimos la norma incluye los arrendamientos denominados de temporada.

Se estará ante uno u otro contrato, en consecuencia, en función de que la edificación arrendada se destine o no a satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.

El artículo 4 perfila el régimen aplicable a uno y otro.

A salvo las normas imperativas de los títulos I y IV de la LAU, los arrendamientos de vivienda se regirán por los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes, en el marco de lo establecido en el título II de la LAU, de manera supletoria, por lo dispuesto en el Código Civil; y los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la LAU y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

La jurisprudencia ha establecido que la nota esencial que caracteriza el arrendamiento de temporada es la existencia un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar la vivienda que le sirva de habitual residencia familiar, sino para utilizarla de una manera accidental o habitarla transitoriamente por razones diversas.

Así, la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2011 (ROJ: STS 2145/2011) fija como doctrina jurisprudencial que para que pueda entenderse novado un contrato de arrendamiento de vivienda y pase a convertirse en un contrato de arrendamiento de temporada, es precisa la acreditación inequívoca de una voluntad de novar de ambas partes contratantes y declara: *"Constituyen pues elementos configuradores del arrendamiento de temporada: el negativo, de no constituir la residencia habitual del locatario y no tener vocación de permanencia o de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario; y el positivo, de la limitación temporal u ocasional de los períodos de ocupación, verificados de manera más o menos discontinua y con una mayor o menor frecuencia, pero siempre interrumpidos por la preferencia otorgada al hogar habitual, único que cubre la necesidad permanente de ocupación, frente a las motivaciones de mera conveniencia, comodidad o capricho determinantes del arriendo. La exigencia de que el inmueble se "ocupe" únicamente por una temporada, que establece el citado precepto de la LAU de 1964, revela que lo importante para definir el contrato no es la duración del arrendamiento o el plazo pactado, sino el período real de ocupación del inmueble, cualquiera que sea el espacio más o menos corto del tiempo de utilización, en tanto sea revelador de que la estancia del locatario no es la de su residencia habitual, sino que la finca se ocupa discontinuamente por parte de quien habitualmente disfruta de otra vivienda que satisface su necesidad permanente, siendo la referencia a la temporada de verano que contiene la expresada norma de carácter meramente ejemplificativo. Obedeciendo la finalidad protectora del inquilino, que reconoce también la vigente LAU de 1994 en favor del arrendamiento de vivienda, y que se excluye ahora para los arrendamientos de uso distinto aún comprendidos en el ámbito de esta legislación especial, a la singular tutela que merece la vivienda destinada efectivamente a residencia habitual del locatario, es clara*

la justificación de que los inmuebles que no satisfacen esta necesidad esencial y permanente de vivienda no merezcan dicha protección legal".

Como señala la sentencia de la sección 4ª de esta A.P. de Barcelona, de 30 de junio de 2025, nº 531/2025, recurso 642/2023, en síntesis:

(i) La nota esencial que caracteriza el arrendamiento de temporada es la existencia de un plazo concertado, no en atención a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar la vivienda que le sirva de habitual residencia familiar, sino para utilizarla de una manera accidental o habitarla transitoriamente por razones diversas;

(ii) El requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con aquella finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación; la exclusión de los arrendamientos de temporada De la legislación especial obedece a que no se conciertan por la necesidad permanente de residencia;

(iii) La temporalidad debe entenderse de modo amplio y flexible, y concurrirá cuando claramente se infiere que el uso u ocupación del inmueble responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato, y no a la necesidad de habitarlo permanentemente.

TERCERO.- Calificación jurídica del contrato de arrendamiento objeto de litigio.

Analizada la documental obrante en autos debemos hacer las siguientes consideraciones:

1. El contrato de arrendamiento de 16 de agosto de 2022, formalmente se estipuló como un contrato de arrendamiento de estudio por temporada.

2. En la escritura de Compraventa de 8 de noviembre de 2022, se hace constar: SITUACION ARRENDATICA: *"Se halla arrendada a Don Victor Manuel , mediante contrato de arrendamiento, suscrito en Barcelona, el día 16 de agosto de 2022, habiendo hecho expresa renuncia, en dicho contrato, al derecho de adquisición preferente en caso de venta de la finca objeto de esta escritura.*

La parte compradora se compromete y obliga a notificar al arrendatario el cambio de arrendador, así como que la misma está en posesión de la fianza que en este acto le ha hecho entrega el vendedor".

3. La cláusula segunda del contrato de arrendamiento dispone: *"El arrendatario manifiesta que su domicilio habitual es el que se ha indicado en el encabezamiento de este documento, constituyendo su vivienda particular y residencia habitual. La finca se alquila con el fin de atender las necesidades del arrendatario derivadas de su trabajo en Barcelona (Fira Barcelona). En este sentido, el arrendatario declara conocer y aceptar que la finca que alquila tiene la calificación de local comercial, no disponiendo por tanto de cédula de habitabilidad, por lo que la utilización que se le dará a la misma será la de estudio, eximiendo al arrendador de toda responsabilidad por cualquier otro uso.*

También declara conocer y aceptar que la finca se encuentra en venta. Por ello, y porque en base a tal circunstancia la renta se ha fijado muy por debajo de la del mercado, el arrendatario admite, conoce y acepta que su permanencia en el estudio finalizará en el momento en que se produzca la transmisión del mismo a un tercero. En este sentido, y a fin de facilitar el traslado del inquilino, el propietario procurará que en el documento de arras o paga y señal de la venta se respete un mínimo de 1 mes de permanencia del inquilino, mientras se realizan los trámites para la escritura pública de venta ante notario".

4. La cláusula tercera del contrato de arrendamiento indica: *"Duración: El arrendamiento se pacta por una duración de 6 MESES, término que comenzará a contarse desde 16 agosto 2022, finalizando por tanto el día 16 febrero 2023.../... El contrato se resolverá automáticamente, sin necesidad de aviso previo, al finalizar el período indicado, debiendo el arrendatario entregar las llaves y la posesión de la finca como máximo antes de las 10 horas del día siguientes al de la extinción".*

5. La cláusula 9ª apartado F) del contrato establece: *"Atendido que -como ya se ha expuesto con antelación- el inmueble actualmente está a la venta, el arrendatario se compromete a permitir la entrada en el piso al arrendador o persona que tenga conferida su representación para efectuar las oportunas visitas con los potenciales compradores, incluso aunque el inquilino no se encuentre en este momento en el estudio. Antes de las mismas el propietario o su representante avisarán al inquilino por whatsapp, teléfono o mail. En este sentido el inquilino se compromete a tener el estudio con unos estándares mínimos de limpieza y orden a fin que de que su aspecto general sea adecuado".*

6. La cláusula 12ª del contrato de arrendamiento señala: *"La finca arrendada está dotada de los muebles y enseres necesarios para una habitabilidad correcta, todos los cuales se hallan en correcto estado de*

conservación. Cualquier anomalía al respecto se ha de poner en conocimiento del arrendador en un plazo máximo de una semana".

7. La cláusula 13ª del contrato de arrendamiento establece: "Llegado el término de duración de este contrato, o de producirse su resolución, se establecerá un día y hora para realizar inventario de la finca, procediéndose a efectuar una visita conjunta de la finca a efectos de levantar y firmar acta descriptiva del estado de conservación y de los elementos de mobiliario y enseres de que se haya provista.

El arrendatario se obliga a pagar al arrendador el importe de todos aquellos elementos, inmobiliarios o mobiliarios que, en el momento del inventario faltaren, estuvieran dañados o estropeados, hubiesen sufrido un desgaste anormal, o debiesen ser objeto de limpieza, siempre y cuando dichos elementos no hubiesen perecido o se hubieran menoscabado por el tiempo o causa inevitable".

7. Y en la cláusula 19ª del contrato de arrendamiento se hace constar que: "A efectos de recibir cualquier notificación vinculada con los derechos y obligaciones reconocidos en este contrato se designa la dirección que consta en el encabezamiento del contrato para el arrendador, y el de la vivienda que es objeto de arrendamiento para el arrendatario".

De la lectura del contrato se desprende de forma clara, y como reconoce la parte apelante en su recurso, que el anterior propietario de la vivienda puso el inmueble a la venta y, en el ínterin, con la finalidad de obtener un rendimiento económico, decidió suscribir un contrato de arrendamiento en el que se especificó que la finca se hallaba en venta; que por esta circunstancia se fijaba una renta por debajo de la renta de mercado; que el arrendatario admitía conocer y aceptar que su permanencia en el estudio finalizaría en el momento en que se produjera la transmisión del mismo a un tercero, y que, a fin de facilitar el traslado del inquilino, el propietario procuraría que en el documento de arras o paga y señal de la venta se respetara un mínimo de un mes de permanencia del inquilino, mientras se realizaban los trámites para la escritura pública de compraventa ante notario.

Se expresa que el alquiler no se destina a la satisfacción de la necesidad permanente de vivienda por parte del arrendatario, ya que dispone de otro domicilio que se indica en el contrato, y en la cláusula segunda se refleja que el arrendatario declara, conoce y acepta que la finca se encuentra en venta, y que por esta circunstancia su permanencia en el inmueble finalizará en el momento en que se produzca la transmisión del mismo a un tercero. Por ello, en el supuesto analizado, no se aprecia que se pretendieran burlar los preceptos imperativos del arrendamiento de vivienda. Ambas partes, de forma voluntaria y de común acuerdo, consintieron en configurar el arrendamiento como temporal, sin que se aprecie fraude de Ley.

Conforme a lo expuesto, se concluye que:

- (i) Las partes formalizaron un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, en la modalidad de arrendamiento de temporada.
- (ii) En el contrato se pactó una duración de 6 meses.
- (iii) Los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda se rigen prioritariamente por la voluntad de las partes, y tal voluntad consistió en fijar la duración del arrendamiento en el plazo expresado de 6 meses.
- (iv) Expirado aquel plazo, la arrendadora, con independencia de que de forma voluntaria concediera al inquilino la prerrogativa de prolongar la vigencia de su ocupación durante unos meses adicionales hasta el día 16 de julio de 2023, se encuentra facultada para promover la resolución del contrato por expiración de plazo.

Por todo lo expuesto, debemos desestimar el recurso y confirmar la sentencia del Juzgado de primera instancia.

CUARTO.- Costas.

Las costas de este recurso vienen impuestas a la parte apelante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 398.1 de la L.E.C.

Vistos los artículos citados, así como los de general y pertinente aplicación.

FALLAMOS

Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Victor Manuel contra la sentencia número 63/2024, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 60 de BARCELONA, en los autos de juicio verbal número 1.451/2023, de fecha 1 de marzo de 2024, debemos **CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS** íntegramente dicha sentencia, con imposición a la parte apelante de las costas de este recurso.

Se declara la pérdida del depósito constituido por el recurrente, al que se dará el destino legal procedente de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Modo de impugnación:recurso de **CASACIÓN** en los supuestos del art. 477 LEC ante el Tribunal Supremo siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos.

También puede interponerse recurso de casación en relación con el Derecho Civil Catalán en los supuestos del art. 3 de la Llei 4/2012, del 5 de març, del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya.

El recurso se interpone mediante un escrito que se debe presentar en este Órgano judicial dentro del plazo de **VEINTE** días, contados desde el siguiente al de la notificación, mediante escrito razonado que deberá contener las alegaciones en que se fundamente el recurso. Además, se debe constituir, en la cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Órgano judicial, el depósito a que se refiere la DA 15ª de la LOPJ reformada por la LO 1/2009, de 3 de noviembre. Sin estos requisitos no se admitirá la impugnación.

Lo acordamos y firmamos.

Los Magistrados :

Puede consultar el estado de su expediente en el área privada de sejudicial.gencat.cat

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.