Roj: **SAP GC 104/2026** - **ECLI:ES:APGC:2026:104**

Id Cendoj: **35016370032026100028**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Palmas de Gran Canaria (Las)**
Sección: **3**
Fecha: **04/03/2026**
Nº de Recurso: **3324/2025**
Nº de Resolución: **110/2026**
Procedimiento: **Recurso de apelación**
Ponente: **RICARDO MOYANO GARCIA**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Arrecife, núm. 5, 11-11-2025 (proc. 1781/2024),**
**SAP GC 104/2026**

FONDO DOCUMENTAL

SECCIÓN TERCERA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL

C/ Málaga nº2 (Torre 3 - Planta 4ª)

Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 11 69 72

Fax.: 928 42 97 73

Email: s03audprov.lpa@justiciaencanarias.org

Rollo: Recurso de apelación

Nº Rollo: 0003324/2025

NIG: 3500442120240010886

Resolución:Sentencia 000110/2026

IUP: LA2025029873

Proc. origen: Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) Nº proc. origen: 0001781/2024

Plaza Nº 5 del Tribunal de Instancia (Sección Civil) de Arrecife

Apelante: Kirvaze Sl; Abogado: Florencio Lariño Caamaño; Procurador: Jose Carlos Ronda Moreno

***SENTENCIA***

Ilmos./as Sres./as

SALA Presidente

D./Dª. RICARDO MOYANO GARCÍA (Ponente)

Magistrados

D./Dª. JOSÉ ANTONIO MORALES MATEO

D./Dª. PALOMA BONO LÓPEZ

En Las Palmas de Gran Canaria, a la fecha de la firma electrónica del último firmante.

VISTO, ante Sección Tercera de la Audiencia Provincial, el recurso de apelación admitido a la parte Elegir párrafo, en los reseñados autos, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de fecha 11

de noviembre de 2025, seguidos a instancia de D./Dña. KIRVAZE SL representados por el Procurador/a D./Dña. JOSE CARLOS RONDA MORENO y dirigidos por el Abogado/a D./Dña. FLORENCIO LARIÑO CAAMAÑO.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Fallo de la Sentencia apelada desestima la demanda.

SEGUNDO.- La relacionada sentencia, se recurrió en apelación por la indicada parte de conformidad a lo dispuesto en el artículo 457 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y no habiéndose practicado prueba en esta segunda instancia, y tras darle la tramitación oportuna se señaló para su estudio, votación y fallo el día 4-3-2026..

TERCERO.- Se ha tramitado el presente recurso conforme a derecho, y observando las prescripciones legales. Es Ponente de la sentencia el Ilmo./a. Sr./a. D./Dña. RICARDO MOYANO GARCÍA, quien expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de recurso la desestimación de la demanda de desahucio por expiración del término de los arrendamientos de vivienda que la parte actora califica de temporada, excluidos por tanto del régimen de prórroga legal, mientras que la sentencia apelada entiende que son arrendamientos con objeto de servir de vivienda habitual , satisfaciendo la necesidad permanente de la misma, y por tanto sujetos a la L.A.U. conforme dispone su art. 2. y no cobijado por el art. 3, que se refiere a usos diferentes al de vivienda de uso permanente.

SEGUNDO: El arrendamiento de vivienda por temporada es un contrato en que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responde a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes -por motivos de trabajo, de estudios, de atención sanitaria, vacacionales, por razón de obras en mi vivienda habitual, etc.- y no a la necesidad de habitar permanentemente.

La distinción no siempre en sencilla a falta de una regulación expresa del arriendo de temporada. Algunos tribunales han entendido que el mero hecho de que el plazo de arriendo exceda de una temporada inferior al año ya elimina la característica de temporalidad ( SAP Baleares, Sec. 4ª, n.o 95/2023, de 7 de marzo por ejemplo) mientras que otros entienden que esa duración o incluso otra superior al año no elimina de por sí la temporalidad, pero en todo caso lo decisivo es si el uso pactado, la voluntad bilateral, es que el inmueble sirva de vivienda habitual o meramente circunstancial, por razones vacacionales, o una necesidad concreta y específica. Ahora bien, cuando el plazo se alarga más allá de una temporada de determinados meses para comprender un año completo o más, evidentemente la regla general, la presunción, será que el inquilino ha establecido vivienda permanente, salvo que se acredite que obedece a razones accidentales pese a todo. En este sentido, el hecho de que se ocupe la vivienda por disponer de un trabajo temporal no significa en absoluto la prueba de que el arriendo sea de temporada, pues como decimos lo relevante no es la duración del contrato sino la voluntad de utilizar la vivienda como residencia habitual, pudiendo encadenarse varios contratos de trabajo temporales, trabajos posteriores como autónomo, etc. La jurisprudencia por ello ha puesto el acento en el carácter "necesario" de la vivienda, la naturaleza de morada que se da al inmueble, para considerar que el arriendo está sujeto a la norma especial y no al C. Civil.

Y datos presuntivos que demuestran "iuris tantum" al menos el carácter de vivienda permanente -aunque la duración sea más o menos larga- son la sucesión de firmas de contratos que se definen como de temporada, en una muestra de simulación contractual ( SAP Málaga 23-1-2023) , o el hecho de que el inquilino se de de alta en el padrón en dicha vivienda. Conviene recordar en este punto que la interpretación literal de los contratos no puede excluir que se valore la finalidad propia y real del mismo o su espíritu y, fundamentalmente, el uso coetáneo y posterior del bien inmueble arrendado conocido y tolerado por todas las partes contractuales, en perjuicio del arrendatario. El art. 1.281 del Código Civil recoge y proclama las grandes normas de la hermenéutica contractual que, doctrinalmente, pueden resumirse en tres principios esenciales, que son: a) atender la voluntad común de las partes contratantes; b) valorar la autorresponsabilidad de las partes contratantes; y c) actuación de las partes bajo las nociones básicas de confianza y de buena fe ( Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 30 de noviembre de 2.005, de 6 de febrero de 1.998 y de 3 de julio de 2.002).

En el presente caso, el propio actor manifiesta en su demanda que ha existido una sucesión de contratos, pues inicialmente se firma un único contrato por varios meses sobre el apartamento num. NUM000 para una familia de cinco personas (de 1 de marzo de 2022 a 31 de agosto de 2022), que posteriormente se desdobla en dos nuevos contratos, uno para el matrimonio ( Rosa y Abilio ) que recae de nuevo en el DIRECCION000

, y otro para la hija ( Marí Juana ) y los hijos de ésta, nietos pues de los primeros arrendatarios, para el apartamento num. NUM001 del mismo complejo. Estos dos nuevos contratos se firman por un plazo de un año, desde septiembre de 2022 a agosto de 2023, y a su finalización, el propio actor reconoce que ofertó a los arrendatairos firmar uno nuevo, que también se denominaría de temporada, por otro año más, lo que los arrendatarios rechazaron. Y es que la causa del rechazo es evidente, y es la simulación contractual para evitar la aplicación de la L.A.U.,privando a los inquilinos de la prórroga legal de hasta 7 años, al ser el arrendador persona jurídica. Y es que los arrendatatarios no ocupaban la vivienda por razones circunstanciales sin establecer en los apartamentos su vivienda habitual, ya que era su única vivienda, que ocupaban por haber conseguido trabajos en la localidad, y era por tanto su morada. Inclusive, una de las inquilinas, la hija, ya está empadronada en la vivienda desde que firmó el contrato, en septiembre de 2022, según acreditó aportando la certificación. Y en el propio contrato del apartamento num. NUM000 se viene a reconocer explícitamente que no es vivienda de temporada ya que se manifiesta que doña Rosa tiene voluntad de buscar "una nueva vivienda habitual", o sea no se dice que buscará una "vivenda habitual" sino una "nueva vivienda habitual", lo que es reconocer por ambos contratantes que la del inmueble alquilado también lo es. Y lo mismo es extrapolable a la vivienda del apartamento NUM001 , que igualmente se basa en el contrato de trabajo que ha conseguido doña Marí Juana .

En conclusión, de la sucesión de contratos, del fundamento de los mismos en los contratos de trabajo obtenidos por los demandados, que les llevó a alquilar las viviendas como residencia habitual como morada, y del hecho de haberse empadronado inclusive en dichas viviendas, se deduce que la calificación contractual de los contratos como de temporada no responde a la verdadera naturaleza de los mismos.

ULTIMO: En cuanto a las costas, por aplicación de los arts. 394 y 398 de la LEC 1/00, se imponen al apelante vencido.

## FALLO

Que desestimamos el recurso de apelación interpuesto por D./Dña. KIRVAZE SL, contra la sentencia de fecha 11 de noviembre de 2025, dictada por el Plaza Nº 5 del Tribunal de Instancia (Sección Civil) de Arrecife, la cual CONFIRMAMOS, en su integridad con expresa imposición a los apelantes de las costas de esta alzada.

Dedúzcanse testimonios de esta resolución, que se llevarán al Rollo y autos de su razón, devolviendo los autos originales al Juzgado de procedencia para su conocimiento y ejecución una vez sea firme, interesando acuse recibo.

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

Las sentencias dictadas en segunda instancia por las Audiencias Provinciales serán recurribles en casación en el plazo de veinte días a contar desde el siguiente a la notificación, en el caso de cumplirse los requisitos del art. 477 de la LEC, previa consignación del depósito legal y de la tasa judicial en su caso.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ