



Roj: **SAP NA 9/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:9**

Id Cendoj: **31201370032026100007**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **05/01/2026**

Nº de Recurso: **2271/2025**

Nº de Resolución: **11/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio verbal**

Ponente: **DANIEL RODRIGUEZ ANTUNEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Pamplona/Iruña, núm. 1, 09-10-2025 (proc. 2255/2024),
SAP NA 9/2026**

SENTENCIA Nº 000011/2026

Ilma. Sra. Presidenta

Dª. ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL

Ilmos. Sres. Magistrados

D. DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ (Ponente)

Dña. AMAGOIA SERRANO BARRIENTOS

En Pamplona/Iruña, a 05 de enero del 2026.

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra, compuesta por los Ilmos. Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en grado de apelación el **Rollo Civil de Sala nº 2271/2025**, derivado del *Juicio verbal (Desahucio precario - 250.1.2) nº 0002255/2024 - 0*, del Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Pamplona/Iruña; siendo parte *apelante*, el demandado **D. Agustín**, representado por el procurador D. Eduardo de Pablo Murillo y asistido por la letrada Dª Olga Sáenz Jiménez; parte *apelada* la demandante, **NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA SAU**, representada por la procuradora Dª María Teresa Igea Larrayoz y asistida por el letrado D. Francisco Javier Tellechea González.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Con fecha 09 de octubre del 2025, el referido Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Pamplona/Iruña dictó Sentencia en Juicio verbal (Desahucio precario - 250.1.2) nº 0002255/2024 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"Se **ESTIMA, INTEGRAMENTE**, la demanda formulada por NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA SAU contra Agustín, y otros posibles e ignorados ocupantes de la vivienda objeto de este procedimiento, y en consecuencia, se **DECLARA** haber lugar al desahucio por precario de la parte demandada respecto de la vivienda sita en la DIRECCION000 con el anejo correspondiente del trastero nº NUM000 de esta localidad, y por tanto, se **CONDENA** a la parte demandada a desalojar la referida vivienda, dejándola libre, vacua y expedita, a disposición de la parte demandante, bajo apercibimiento de proceder en otro caso a su lanzamiento, y todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada."



TERCERO.-Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de la parte demandada, Agustín .

CUARTO.-La parte apelada, NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA SAU, evacuó el traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.

QUINTO.-Admitida dicha apelación en ambos efectos y remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a esta Sección Tercera, en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 2271/2025, habiéndose señalado el día 16 de diciembre de 2025 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-La entidad Navarra de Suelo y Vivienda SA (Nasuvinsa) interpuso demanda contra D. Agustín y otros desconocidos ocupantes, solicitando el desahucio de los demandados por ocupar en precario la vivienda de su propiedad sita en la DIRECCION000 , con trastero, en Pamplona. Explicaba que el 1 de mayo de 1995 arrendó esa vivienda a D. Fermín , renovándose sucesivamente la relación arrendaticia hasta mayo de 2023. En octubre de 2023 el arrendatario falleció, concurriendo causa legal de extinción del contrato al no notificar nadie en plazo legal la ocupación de la vivienda y vínculo con el arrendatario para subrogarse en su derecho.

El demandado se opuso a la demanda explicando que el Sr. Fermín era su abuelo y que al fallecer éste, se puso en contacto con la arrendadora demandante, quien le trasladó que le iban a desahuciar. Alega así que no ocupaba en precario porque no existió un uso tolerado por la entidad demandante.

SEGUNDO.-La sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Pamplona, objeto de la presente apelación, estimó la demanda. La juzgadora a quorazona que el demandado sí ocupa en precario porque al fallecer su abuelo no comunicó nada en plazo legal al arrendador, a efectos de subrogarse en el derecho del arrendatario, por lo que ocupa sin título.

El demandado se alza en apelación contra la referida sentencia denunciando primeramente falta de motivación en la misma, porque no resuelve la excepción de inadecuación del procedimiento, pues a su entender no procedía la tramitación de la reclamación por la vía del art. 250.2 LEC (precario) sino por la vía del art. 250.4 LEC (ocupación) por cuanto nunca hubo un uso tolerado por la demandante. También alega que opuso en su demanda encontrarse en situación de vulnerabilidad e interesó por otrosí la suspensión del procedimiento, denunciando incumplido el art. 441 LEC porque los servicios sociales no han planteado en plazo una propuesta de solución. Por lo demás, el recurrente afirma que fue engañado por Nasuvinsa porque no le informaron de la documentación necesaria para subrogarse en el arrendamiento, y realiza reproches contra el informe social de vulnerabilidad discrepando del mismo.

La entidad demandante se opuso al recurso de apelación negando inadecuación alguna del procedimiento, explicando para ello que la situación jurídica de precario responde a un concepto amplio en el que se encuentra todo ocupante sin título, y no sólo el que detenta con mera tolerancia, subrayando que el cauce del art. 250.1.4 LEC se regula para la ocupación ilegal de viviendas mediante despojo o perturbación. También niega vulneración del art. 441 LEC por la alegación de vulnerabilidad, dado que la misma fue acogida y el proceso suspendido durante 4 meses, sin que pueda volver a reiterarse la misma causa de suspensión del proceso. Finalmente niega engaño alguno al recurrente, siendo que él no cumplió con los requisitos que marca la ley para una eventual subrogación en el derecho del arrendatario.

TERCERO.-El primer motivo del recurso de apelación, a través del cual se denuncia una pretendida falta de motivación en la sentencia de primera instancia, ha de resultar desestimado, pues es manifiesto que la sentencia apelada desestimó implícitamente la excepción de inadecuación del procedimiento opuesta por el demandado, ello por razón de que era una cuestión planteada en directa correlación con el fondo del asunto (tal y como la juzgadora de instancia ya explicó en el acto de la vista oral, revisado en esta alzada), y la propia resolución del fondo del asunto (acogiendo la demanda y confirmando la existencia de precario) implicó una desestimación de la excepción. La sentencia de instancia, al acoger la demanda amparada en el art. 250.1.2, está desestimando implícitamente la excepción de inadecuación del procedimiento planteada por el demandado, por lo que no existe ninguna falta de motivación susceptible de denuncia en apelación.

El demandado planteaba que el proceso debió haberse seguido por los cauces de la tutela posesoria del art. 250.1.4 LEC, en lugar del trámite del precario del art. 250.1.2 LEC. Y sustentaba tal planteamiento en la equivocada consideración de que solamente existe situación de precario cuando el demandado ha poseído un bien ajeno por mera tolerancia del propietario.

Sin embargo, esto no es así. El precario es una situación de hecho que se caracteriza por la utilización gratuita o sin pago de merced alguna de un bien ajeno, suponiendo dicha utilización una mera detentación del bien carente de título de posesión jurídica alguno (SSTS de 23 de noviembre de 1967 y de 27 de noviembre de 1968). Es decir, una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no corresponde aunque la persona se halle en la tenencia material del mismo. De este modo se encuentran en situación de precario todos aquellos que sin pagar renta o merced utilizan la posesión de un inmueble careciendo de título adecuado para ello, bien porque nunca se haya tenido o bien porque teniendo en un tiempo virtualidad la haya perdido deviniendo ineficaz. Por lo tanto, en estos casos la posesión de hecho o detentación material sólo tiene base en la condescendencia, en la concesión graciosa, generosidad o liberalidad del dueño respecto al precarista, o bien en su mera tolerancia, ocurrida cuando simplemente permite o consiente la ocupación de la finca.

En palabras de la STS de 29 de febrero de 2000, *"se permite ejercitar el juicio de desahucio por precario contra cualquier persona que disfrute o tenga en precario la finca, sea rústica o urbana, sin pagar merced, pues la Jurisprudencia ha ido paulatinamente ampliando el concepto de precario hasta comprender, no solamente los supuestos en que se detenta una cosa con la tolerancia o por cuenta de su dueño, sino también todos aquellos en que la tenencia del demandado no se apoya en ningún título y presenta caracteres de abusiva"*. De este modo, las situaciones de precario se caracterizan porque su terminación dependerá de la única y exclusiva voluntad del propietario del inmueble.

El cauce procesal del art. 250.1.4 LEC está previsto, por el contrario, para tutelar al poseedor de derecho ante un despojo o perturbación de su posesión y, en el caso particular de vivienda, cuando el propietario o poseedor legítimo se haya visto privado de la misma sin consentimiento. En modo alguno es la situación que se plantea en el caso que nos ocupa, pues el demandado Sr. Agustín no pasó a ocupar la vivienda sino que simplemente continuó morando en la misma sin tramitar la posibilidad de subrogarse en el derecho de arrendamiento de su abuelo.

En definitiva, el proceso que nos ocupa se tramitó correctamente porque respondía a una situación de precario, la cual no se identifica exclusivamente en casos de tolerancia en la posesión sino también en casos de posesión sin título.

CUARTO.-Tampoco el resto de alegaciones del recurso de apelación pueden ser estimadas.

En cuanto al título de ocupación, el art. 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos permite que, ante el fallecimiento del arrendatario, determinadas personas convivientes vinculadas con el mismo (entre ellas, los descendientes convivientes durante al menos los dos años precedentes) puedan subrogarse en el contrato. Pero, en todo caso, la carga de ejercitar ese derecho de subrogación es del propio interesado, quien en el plazo de 3 meses desde el fallecimiento del arrendatario debe notificar por escrito al arrendador su interés de subrogarse y acreditar los requisitos para ello. Decaen con ello, por tanto, los alegatos del recurrente referidos a haber sufrido engaño por la arrendadora Nasuvinsa pues, al margen de no estar demostrados, en cualquier caso reiteramos que es de cargo del interesado impulsar la subrogación en su interés.

Por otro lado, el recurso de apelación denuncia la falta de tramitación de su solicitud de suspensión del proceso al amparo del art. 441 LEC. Efectivamente, en el segundo otrosí de la contestación a la demanda se efectuó solicitud de suspensión del proceso por vulnerabilidad al amparo del art. 441 LEC. Ahora bien, la sentencia, que es la resolución aquí apelada, no era la resolución procesal que debió haber dado respuesta a tal petición, por lo que no se puede sustentar ahora un recurso de apelación contra dicha sentencia denunciando que la misma no resolvió esa cuestión procesal incidental previa. La parte debió haber recurrido, en su caso, las resoluciones procesales del juzgado de instancia que no abrieron trámite a esa solicitud accesoria.

Finalmente, las censuras que realiza el recurso de apelación al informe de vulnerabilidad de los servicios sociales resultan inocuas para la resolución de la litis. La sentencia aquí apelada resuelve la acción de desahucio por situación de precario del demandado. La eventual vulnerabilidad del demandado no es una cuestión que decante el fondo de tal controversia jurídica, sino que por el contrario es una cuestión accesoria que puede determinar, en su caso, bien la suspensión del proceso (por un máximo de 4 meses si el demandante es persona jurídica) o bien la posterior suspensión del lanzamiento en fase de ejecución. Por tanto, los informes de vulnerabilidad que critica el recurso de apelación no han tenido utilidad alguna para la resolución del fondo del asunto (esto es, sobre la existencia o no de situación de precario), motivo por el que los argumentos del recurso en este punto no resultan relevantes.

QUINTO.-En cuanto al pago de las costas de la apelación, el art. 398 de la LEC se remite (en el tenor actual ya vigente al tiempo de incoarse el presente proceso) a lo dispuesto en el art. 394 LEC, norma conforme a la cual las costas de imponen a la parte que ve desestimadas sus pretensiones, por tanto en este caso a la parte apelante al quedar desestimado su recurso.

**FALLO**

SE DESESTIMA el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. De Pablo Murillo, en nombre y representación de D. Agustín, contra la sentencia de fecha 9 de octubre de 2025 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Pamplona en el procedimiento Juicio Verbal 2255/2024, que **SE CONFIRMA**.

Todo ello con imposición del pago de las costas generadas con dicho recurso a la parte recurrente.

Dese el destino legal al depósito que se haya constituido para recurrir.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La presente resolución, de concurrir los requisitos establecidos en el artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es susceptible de **recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo o, en su caso, ante la Sala de lo Civil y Penal del Tribunal Superior de Justicia de Navarra**, debiendo presentar ante esta Sección el escrito de interposición en el plazo de los **VEINTE DÍAS** siguientes al de su notificación.

Debiendo acreditarse en el momento de la interposición del recurso haber consignado el depósito exigido para recurrir en la cuenta de depósitos y consignaciones de este órgano abierta en Banco Santander, con apercibimiento de que de no verificarlo no se admitirá a trámite el recurso pretendido.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.