



Roj: **SAP NA 271/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:271**

Id Cendoj: **31201370032026100194**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **09/02/2026**

Nº de Recurso: **2324/2025**

Nº de Resolución: **198/2026**

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

Ponente: **ANA INMACULADA FERRER CRISTOBAL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Pamplona/Iruña, núm. 4, 22-10-2025 (proc. 1947/2024),
SAP NA 271/2026**

SENTENCIA Nº 000198/2026

Ilma. Sra. Presidenta

Dª. ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL (Ponente)

Ilmos. Sres. Magistrados

D. DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ

D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO

En Pamplona/Iruña, a 09 de febrero 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 0002324/2025**, derivado del *Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) nº 0001947/2024 - 0*, del Juzgado de Primera Instancia Nº 4 de Pamplona; siendo parte *apelante*, el demandado, **D. Baldomero**, representado por el Procurador D. Juan Torres Delgado y asistido por la Letrada D.ª Nuria Sola Del Amo; parte *apelada*, el demandante, **D. Hermenegildo**, representado por el Procurador D. José Javier Úriz Otano y asistido por el Letrado D. Mikel Remírez Arriaga.

Siendo Magistrado Ponente la Ilma. Sra. **D.ª ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. -Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO. - Con fecha 22 de octubre del 2025, el referido Juzgado de Primera Instancia Nº 4 de Pamplona dictó Sentencia nº 000828/2025 en Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) nº 0001947/2024 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"Se estima la demanda formulada por D. José Javier Uriz Otano, Procurador/a de los Tribunales en nombre y representación de D. Hermenegildo, frente a Don Baldomero y, en consecuencia:

1) Declaro la resolución del contrato de arrendamiento de la finca sita en DIRECCION000 por finalización del plazo contractual y sus prorrogas. FORMTEXT

2) Declaro haber lugar al desahucio de la parte demandada, y condeno en consecuencia a la parte demandada FORMTEXT a que, dentro del plazo previsto en la ley, desaloje y dejen a la libre disposición de la parte actora la finca descrita en el ordinal anterior apercibiéndole de lanzamiento en caso contrario.



3) *Se 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, **D. Baldomero**.

CUARTO. -La parte apelada, D. Hermenegildo, 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 de la Audiencia Provincial de Navarra, en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 0002324/2025, habiéndose señalado el día 27 de enero 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. -La representación de D. Hermenegildo formuló demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual contra Don Baldomero solicitando se dicte sentencia por la que se decrete haber lugar al desahucio del inmueble citado por expiración del plazo contractual de duración del contrato de arrendamiento, así como a que deje libre y expedita el inmueble en el plazo legalmente previsto, apercibiéndole de que tendrá lugar el lanzamiento si no procediera a su desalojo y puesta a disposición de la propiedad, y todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Según relataba en su demanda en fecha 30 de septiembre de 2006 se suscribió contrato de alquiler del inmueble sito en DIRECCION000, finca registral nº NUM000 para uso distinto de vivienda interviniendo en el mismo como arrendador Don Juan y Don Victor Manuel y Don Eulalio como arrendatarios (Doc. n °2).

Con fecha 1 de mayo de 2013 se procede a la cesión del contrato de arrendamiento sobre el local por parte de Don Eulalio a favor de Don Baldomero quien pasó a ser el nuevo arrendatario del local.

Posteriormente D. Hermenegildo adquiere la propiedad mediante extinción de condominio y adjudicación subrogándose como parte arrendadora en el contrato de arrendamiento suscrito por Don Juan.

En la Cláusula 2º del contrato se pactó:

"El presente contrato entrará en vigor a partir del día 1 de octubre de 2006 arrendamiento, y se considera un contrato por duración indeterminada regida por la tácita reconducción anual".

Por último, aportaba la actora como doc. n ° 4 la notificación llevada a cabo el 2 de septiembre de 2024 vía Burofax comunicando la denegación de nueva prórroga del citado contrato de arrendamiento, con el consiguiente abandono del inmueble de la parte demandada, la pertinente entrega de llaves y posesión del local arrendado a partir del 1 de octubre de dicho año.

La representación de Don Baldomero presentó escrito de contestación a la demanda oponiéndose a la misma alegando en lo que afecta al presente recurso en primer lugar que no se está ante un arrendamiento urbano de vivienda, por lo que no es de aplicación lo dispuesto en el Título II de la LAU 1994, ni, por ende, la tácita reconducción ni prórrogas anuales. En segundo lugar, añadía que no procede la resolución contractual por estar vigente el contrato de arriendo, al haber transcurrido únicamente 11 años, debiendo sustituir la cláusula segunda de duración indeterminada por un plazo de 30 años. Fundamentaba dicha alegación en la consideración de que al tratarse de un arrendamiento para un negocio de taller de reparación de vehículos se denota la existencia de una voluntad de las partes de que sea de larga duración, ya que lo contrario frustraría la finalidad y esencia del contrato, dejando por ello, vacío de contenido uno de los elementos esenciales del mismo. Concluía por ello que la fijación de una escasa duración hubiera llevado al arrendatario a no firmar el contrato en atención las múltiples inversiones que ha llevado a cabo por lo que la resolución del contrato causaría unos daños y perjuicios de gran cuantía en tanto encuentra otro local para desarrollar su negocio.

Tras la práctica de la prueba solicitada por las partes el Juzgado de instancia dictó sentencia acordado la estimación de la demanda al entender que conforme a la jurisprudencia del TS un contrato de larga duración no puede entenderse como de duración indefinida salvo que haya otros elementos inequívocos que prueben que esa fue la voluntad de las partes. Concluía aplicando con carácter supletorio el art. 1581 CC, que regulan los arrendamientos sin plazo, según el cual:

"Si no se hubiese fijado plazo para el arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual; por meses, cuando es mensual; por días, cuando es diario."

Dicha resolución es objeto de recurso por la representación de D. Baldomero a oponiéndose al mismo la representación del Sr. Hermenegildo.



SEGUNDO. -Alega la recurrente como motivo esencial del recurso el error en la valoración de la prueba practicada y tras efectuar un exhaustivo examen de la practicada en primera instancia concluye insistiendo en la falta de legitimación del actor al haber aportado únicamente como prueba de su condición de arrendador la escritura de extinción de condominio que a su juicio nada justifica en relación con la trazabilidad de la figura del arrendador del local desde el fallecimiento del arrendatario inicial.

Se opone también a la valoración que se hace de la prueba practicada en primera instancia calificándola de incongruente y carente de motivación. Por ultimo insiste en a la aplicación analógica de la normativa referida al contrato de usufructo debiendo entender como plazo de duración del contrato el de 30 años.

Siendo el motivo de recurso el error en la valoración de la prueba, ponemos de manifiesto que como es sabido el recurso de apelación es un recurso ordinario, por lo que el órgano de apelación puede valorar el material probatorio de forma distinta a como lo hizo el de primera instancia, y revisar el proceso, dado que su posición frente a los litigantes es la misma que ocupó el tribunal de primera instancia en el momento de decidir. Esto es, no está el tribunal de apelación vinculado por la valoración de la prueba del juzgado de primera instancia (como sí lo está, en cambio, en el recurso de casación el TS a la valoración realizada en apelación), sino que directamente asume la instancia y es quien valora de nuevo la prueba practicada, en cuyo resultado coincidirá o no con el Juzgado (SSTS de 3 de julio de 1997, 17 de mayo de 2001, 16 de junio de 2003, 21 de diciembre de 2009, o 22 de noviembre de 2012).

No obstante, el sistema de apelación limitada tiene una restricción muy importante en el plano fáctico, como es la imposibilidad de entrar a conocer sobre aquellos extremos que hayan sido consentidos por no haber sido objeto de impugnación (*tantum devolutum quantum appellatum*), de lo que deriva que la mencionada revisión no es nunca una repetición libre de la valoración probatoria ya verificada, sino que, como debe guiarse estrictamente por lo que postula el recurrente, esta revisión impide sustituir el resultado de la instancia fuera de lo que no concrete quien apela y de lo que tenga relevancia para modificar los hechos probados con trascendencia a lo que se ha de resolver.

TERCERO. -En primer lugar, se insiste por la recurrente en la falta de legitimación activa del Sr Hermenegildo .

Tal y como se dice en la resolución ahora apelada el contrato inicial de fecha 30 de septiembre de 2006, fue suscrito entre don Juan como arrendador y don Victor Manuel y don Eulalio como arrendatarios.

Junto con la demanda se aportó por la actora una escritura pública de extinción de condominio de 31 de mayo de 2022 en cuyo EXPONEN Primero consta que D Hermenegildo , doña Adriana y don Anselmo son propietarios de la finca objeto de la escritura y más adelante; en el EXPONEN SEGUNDO acuerdan extinguir y disolver la comunidad indivisa por ellos constituida respecto de la finca descrita en el expositivo primero de esta escritura ADJUDICADNO (dada la condición de indivisible, conforme a los artículos 404, 406 1.062 del Código Civil y Ley 374 del Fueno Nuevo de Navarra) la titularidad exclusiva de la misma a Don Hermenegildo , que la adquiere con carácter privativo.

La sentencia de instancia fundamenta la desestimación de la excepción alegada en que el art. 250.1.1 LEC otorga una legitimación amplia a los efectos de proceder a instar una demanda de desahucio por expiración de plazo, como es el caso, ya que concede al "*dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer*" una finca urbana. Conforme a ello entiende que la legitimación no solo corresponde al arrendador (sí, diversamente, la pasiva al arrendatario) sino que esa legitimación activa se afirma de manera amplia a otros sujetos titulares de derechos.

Ratificamos íntegramente los argumentos de la sentencia de instancia siendo postura constante de nuestros Tribunales la que considera que no es necesario ser propietario para constituir arrendamientos, siendo posible la constitución de un arrendamiento por quien, de cualquier forma, tenga facultades de disposición de la finca, v. gr. por mandato del propietario (supuesto de la SAP de Burgos 251/1999 -Sección 3-, de 19 mayo).

Añadimos a todo ello que además la cesión se llevó a cabo en el año 2013 cuando ya había fallecido el arrendador originario, aunque conste en la misma que la finca está libre de cargas y destacamos en último lugar que se ha aportado por la actora un pantallazo de wasap en el que se comunica por parte del arrendador al Sr Baldomero el nº de cuenta para hacer "*las facturas, así como alguna de éstas lo que evidencian que el arrendatario conocía el cambio en el arrendador no pudiendo ahora ir en contra de sus propios actos*".

Procede por ello la desestimación del motivo de recurso interpuesto.

CUARTO. -Insiste la parte recurrente y tras efectuar una nueva valoración de la prueba practicada en considerar acreditada una voluntad de las partes de atribuir al contrato suscrito una larga duración.

Como ya se ha dicho, el Tribunal Supremo en Sentencia de 9 de diciembre de 1985 declara que la expresión de duración indefinida convenida en vínculo arrendaticio carece de eficacia en cuanto es contraria a la naturaleza



y carácter temporal del arrendamiento y da origen a que cobre plena operatividad el modelo temporal mensual que emana de los arts. 1543, 1581 y 1569 del Código Civil. Mantiene dicho Tribunal en su sentencia de 27 de junio de 1989 que aunque contractualmente se haya fijado al arrendamiento concertado un plazo indefinido, este no es aplicable a efectos de tácita reconducción, pues tal institución es inaplicable a un plazo de tal naturaleza, habida cuenta que la inteligencia contractual en tal sentido violaría la idea de plazo concreto y definido que es consustancial al arrendamiento, cuyo correctivo, para el caso de omisión o expresión de plazo indefinido-cual acontece en autos, - es la aplicación de lo establecido en el art. 1581 del Código Civil ; en igual sentido se pronuncia la Sala 1º de aquél Alto Tribunal, en su sentencia de 26 de febrero de 1992 al manifestar que el arrendamiento de cosas es temporal por naturaleza y las cláusulas en contrario, -así la de duración indefinida, - son ineficaces (Cent. 17-11-84) y que en el supuesto de ausencia de pacto sobre la duración del arriendo, habrá de estarse al mínimo legal.

Más recientemente la STS 184/2021 del 31 de marzo de 2021 resume el criterio jurisprudencial sobre la duración temporal esencialmente limitada del arrendamiento:

"El art. 1.543 CC define el contrato de arrendamiento de cosas como aquél por el que una de las partes se obliga a dar a la otra "el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". De este precepto ha deducido la jurisprudencia su naturaleza temporal o por tiempo limitado, "porque de entenderlo ilimitado o indefinido, representaría la transmisión para siempre del uso que se cede, desmembrándolo del dominio, por lo que la delimitación del plazo es esencial en este negocio jurídico" (sentencia de 21 de mayo de 1958)".

El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento se podrá fijar, como señaló esta sala en aquella sentencia, de acuerdo con la regla general del art. 1.125 CC, bien fijando un período cierto y determinado, bien refiriendo el término de la vigencia del contrato a un acontecimiento futuro, pero que necesariamente haya de suceder. El carácter esencialmente temporal del arrendamiento determina que el Código civil, para el caso de que los contratantes omitan la fijación del plazo, establezca supletoriamente la norma que ha de integrar y completar la autorregulación contractual, para lo que el art. 1.581 CC establece las reglas que han de regir en tal supuesto. La conclusión que se extrae de ello es que el contrato de arrendamiento no puede ser indefinido. Como declaró la citada sentencia de 21 de mayo de 1958: *"por naturaleza, por Ley y por la doctrina jurisprudencial, el término indefinido es incompatible con el concepto de arrendamiento".*

3.-Esta doctrina jurisprudencial se ha reiterado y mantenido invariable a lo largo del tiempo. Así, la sentencia de 7 de junio de 1979, al referirse al derecho que el art. 1.569.4º CC reconoce al arrendador para desahuciar judicialmente al arrendatario cuando ha expirado el término convencional fijado para la duración el arrendamiento, parte de que *"de no ser así se infringiría el artículo 1.543 del mismo, pues según éste la cesión arrendaticia ha de ser por tiempo determinado, ya que ello supondría imponer al arrendador la duración indefinida del arrendamiento, lo que es contrario a la naturaleza de éste"*.

La sentencia 1053/2008, de 25 de noviembre, declaró que *"la expresión" duración del contrato por tiempo indefinido "constituye un concepto contrario al arrendamiento, que se caracteriza por su naturaleza temporal, y siempre ha sido considerado nulo por la jurisprudencia (por todas, STS de 26 de febrero de 1992)".* Y por ello rechazó la tesis de la recurrente en el sentido de que la indefinición temporal del contrato equivalía a una especie de prórroga forzosa por su sola voluntad, porque sería necesario que este pacto de prórroga forzosa constase con toda claridad y sin duda alguna.

4.- En la sentencia 820/2009, de 18 de diciembre, relativa a un arrendamiento sometido al régimen del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, esta Sala Primera insistió en la esencialidad del carácter temporal del arrendamiento, sujeto a la libertad de pactos y con posibilidad de fijar contractualmente un régimen de prórrogas, por voluntad de las partes, sin renovación automática:

"esta Sala ha tenido ya ocasión de reiterar (entre otras, en STS de 25 de noviembre de 2008 y 10 de junio de 2009), que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida".

"En los contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985, es necesario que el pacto de prórroga forzosa conste con toda claridad y sin ninguna duda; una de las novedades más importantes introducidas por el Real Decreto Ley 2/1985, respecto de la legislación arrendaticia anterior, fue precisamente la supresión del régimen de prórroga forzosa, para imperar desde su entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de determinar la duración del contrato de arrendamiento urbano, con la desaparición, por tanto, de la renovación temporal automática, que, por imperativo legal, regulaba el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , lo que lógicamente no impide que en virtud del principio de libertad contractual, consagrado en el artículo 1255 del Código Civil , las partes se sometan al referido régimen".



5.- La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, partiendo de ese carácter temporal del arrendamiento y de la regla general de libertad de pactos, estableció ciertos límites a esta libertad, y fijó una duración mínima y un régimen de prórroga forzosa para los arrendamientos sujetos a su ámbito de aplicación en sus arts. 9 y 10. Estos preceptos han sido modificados hasta en cinco ocasiones con posterioridad a su entrada en vigor. En su redacción originaria, que es la aplicable al caso por razón de la fecha de celebración del contrato, preveía un régimen conforme al cual: (i) la duración del arrendamiento sería la libremente pactada; (ii) si la duración fuere inferior a cinco años, llegado el día de su vencimiento, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta alcanzar una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifestara con treinta días de antelación su voluntad de no renovarlo, o cuando en el propio contrato se hubiera hecho constar la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinárla a vivienda permanente para sí; (iii) si llegada la fecha de vencimiento del contrato, transcurridos como mínimo cinco años de duración, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste, con una antelación de un mes, su voluntad de no renovar el contrato; (iv) en caso de que en el contrato no se haya señalado su plazo de duración o cuando éste sea indeterminado, se entenderán celebrados por un año, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario.

Además, en virtud de la supletoriedad del Código civil (art. 4.2 LAU), *"una vez finalizado el plazo de vigencia del arrendamiento, incluidas sus prórrogas, resulta de aplicación el régimen de la tácita reconducción del art. 1566 CC "*

Partiendo como premisa esencial, por tanto de que el contrato de arrendamiento es necesariamente temporal el I Tribunal Supremo en sentencias de 17 septiembre 1987 , 13 diciembre 1990 y de 26 febrero de 1992, ha declarado que *"El arrendamiento de cosas es temporal por naturaleza y las cláusulas en contrario "así la duración indefinida" son ineficaces (S. de 17 de noviembre de 1984), en cuyo caso ha de aplicarse al contrato lo dispuesto en el art. 1581 del Código Civil ,lo cual supone que en ausencia de pacto sobre la duración del arriendo ha de estarse al mínimo legal"*.

En el mismo sentido se han pronunciado las Audiencias Provinciales en sentencias de SAP Granada de 12 de mayo de 1992, AP Toledo 10 julio 1992, AP Albacete 20 octubre de 1993, AP Toledo 19 abril 1994, AP Granada de 14 julio 1999, AP Almería 21 marzo 2001, y la AP de Barcelona en sentencias 2 noviembre 2004 (Sec. 4.ª) y 10 mayo 2001, 3 mayo y 1 diciembre 2005 y 13 junio y 3 julio 2007 (Sec. 13.ª).

QUINTO. -Las partes se encuentran vinculadas por un contrato de arrendamiento de local de fecha 30 de septiembre de 2006. Pretende la recurrente considerar acreditada una voluntad de las partes de considerarlo de larga duración y para ello efectúa una valoración de la prueba practicada que en ningún momento compartimos si tenemos en cuenta la relación directa de los testigos que depusieron en el acto de la vista, con las partes en conflicto.

Concluimos por ello que la ardua labor interpretativa llevada a cabo por la recurrente lo único que pretende es sustituir una valoración de prueba llevada a cabo por la juez de instancia objetiva y parcial por la suya propia subjetiva y en única defensa de los intereses de su defendido.

Añadimos a ello que aun cuando la recurrente se refiere reiteradamente a las inversiones y gastos efectuados en el local para destinarlo a su negocio de taller de reparación de vehículos consideramos que la prueba practicada acredita la realización de obras de mantenimiento y el pago de impuestos y tasas del negocio.

Procede por ello no solo ratificar dicha valoración sino desestimar también la pretensión de declaración de incongruencia de la resolución dictada como de falta de motivación de la misma y ello por entender que la juez de instancia ha efectuado una valoración razonada de la prueba practicada motivando debidamente la misma y dando respuesta a las pretensiones de las partes sin que se pueda atribuir a la resolución dictada los supuesto defectos pretendidos por la recurrente.

Por último y en relación con la posible aplicación analógica de la normativa recogida en torno al usufructo procede igualmente su desestimación. Es cierto que la STS antes referida de la STS 9 de septiembre de 2009 (ROJ: STS 5443/2009), que por aplicación analógica del usufructo establece para un arrendamiento para uso distinto de vivienda que adolecía de un pacto de duración indefinida, establece un plazo de 30 años de duración. Y lo hace en los siguientes términos: *"Sentado que la intemporalidad que supone el hecho de dejar exclusivamente a voluntad del arrendatario, de modo indefinido, el tiempo durante el que habrá de usar la cosa arrendada, conculca la propia naturaleza del contrato al ser fijada por las propias partes contratantes- lo que determina que la cláusula que así lo establece no puede desplegar sus íntegros efectos en la forma convenida- tampoco puede aceptarse que ello deba equivaler a una absoluta falta de previsión contractual que pudiera reclamar la directa aplicación de lo establecido en el artículo 1581 del Código Civil y ni siquiera*



la consideración de que el plazo de duración sería de un año, dejando entonces al arrendador la facultad de extinción a la finalización del primer año y posteriores. La solución que, por vía jurisprudencial, cabe dar al planteamiento de tales situaciones ha de llevar a integrar la cláusula de la forma más adecuada a efectos de que no se produzcan unos u otros efectos indeseables. A este respecto, en relación con arrendamientos sujetos al Código Civil y con base en argumentos que resultan también aquí aplicables, parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo y, en consecuencia, entender que cuando - como aquí sucede- el arrendatario es persona jurídica la duración máxima que cabe imponer al arrendador, sin perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los efectos del contrato más allá del indicado tiempo, es la de treinta años que la ley establece como límite temporal para el usufructo en el artículo 515 del Código Civil ; solución que en el presente caso lleva a concluir que el arrendador no puede dar por extinguidos en este momento unos contratos de arrendamiento sobre local de negocio celebrados el 1 de diciembre de 1998, pues se halla vinculado por la cláusula establecida sobre duración en cada uno de ellos por treinta años, esto es hasta la misma fecha del año 2028, lo que resulta además acorde con las exigencias de la buena fe y la contemplación de circunstancias tales como las expectativas de uso del arrendatario y las posibles inversiones realizadas -tal como estaba autorizado- para habilitar los locales a efectos de desarrollar en ellos el negocio de hostelería".

De la lectura de la resolución se desprende que la misma rechaza el automatismo en la aplicación del art. 1581 CC y se decanta por que el Tribunal proceda "a integrar la cláusula de la forma más adecuada a efectos de que no se produzcan unos u otros efectos indeseables", y en esa labor y para su supuesto concreto acoge una solución que defiende parte de la doctrina, es decir, que no es unívoca, aplicando el plazo máximo del usufructo para personas jurídicas.

No procede sin embargo su aplicación en este caso no solo por no darse los requisitos en ella recogidos entendiendo además que la posible aplicación analógica del plazo de 30 años podría generar un desequilibrio grave en perjuicio del arrendador, si se tiene en cuenta que el precio mensual pactado de 293,92€ y el sistema de actualización previsto en el propio contrato.

Por todo ello proceder la desestimación del recurso de apelación interpuesto y la confirmación de la sentencia dictada.

SEXTO. -La desestimación del recurso de apelación conlleva en aplicación del art 398 en relación con el art 394 LEC la condena en costas a la demandada.

Vistos los citados artículos y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación de D Baldomero contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Pamplona el 22 de octubre de 2025 en el juicio verbal nº 001947/2024, cuyo contenido ratificamos íntegramente.

Las costas causadas se imponen a la parte recurrente.

Dese al depósito constituido el destino legal que corresponda.

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.