



Roj: **SAP NA 607/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:607**

Id Cendoj: **31201370032026100433**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **01/04/2026**

Nº de Recurso: **181/2026**

Nº de Resolución: **441/2026**

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

Ponente: **ADRIAN CAMARA DEL RIO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 000441/2026

Ilma. Sra. Presidenta

D.ª ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL

Ilmos. Sres. Magistrados

D. DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ

D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO (Ponente)

En Pamplona/Iruña, a 01 de abril 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 181/2026**, derivado del *Juicio verbal (Desahucio precario - 250.1.2) nº 1297/2025*, de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña (plaza nº 1); siendo parte *apelante*, el demandado, **D. Sergio**, representado por la Procuradora D.ª Elena Díaz Álvarez de Maldonado y asistido por la Letrada D.ª Sofía Rodríguez Flórez; parte *apelada*, el demandante, **D. Daniel**, representado por la Procuradora D.ª Natividad Izaguirre Oyarbide y asistido por el Letrado D. Javier Ignacio Ventura Barcina.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. -Se aceptan los antecedentes de la sentencia apelada.

SEGUNDO. - Con fecha 22 de diciembre del 2025, la referida Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña (plaza nº 1) dictó Sentencia nº 844/2025 en Juicio verbal (Desahucio precario - 250.1.2) nº 1297/2025 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

*"Se **ESTIMA, INTEGRAMENTE**, la demanda formulada por Daniel contra Sergio, y en consecuencia, se **DECLARA** haber lugar al desahucio de la parte demandada de la finca sita en la **DIRECCION000** y aneja plaza de garaje nº **NUM000** del mismo edificio, condenando a la parte demandada a su desalojo y entrega a la parte actora, 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, **D. Sergio**.

CUARTO. -La parte apelada, **D. Daniel**, 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 181/2026, habiéndose señalado el día 24 de marzo de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1. En el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte demandada - Sergio - frente a la sentencia de instancia - Sentencia nº 844/2025, de 22 de diciembre de 2025, dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Pamplona/Iruña- se impugna, esencialmente, la valoración de la prueba realizada por la juzgadora *a quo*, acerca de la concurrencia de los requisitos necesarios para la estimación de una acción de desahucio por precario, rebatiendo las conclusiones alcanzadas respecto a la existencia de título suficiente (contrato de arrendamiento verbal), pago o merced (contraprestación pecuniaria) y consentimiento del propietario-demandante.

2. Para la adecuada resolución de los motivos planteados en el recurso de apelación, resulta necesario exponer los hitos o circunstancias fácticas más relevantes que concurren en el presente caso, las cuales no fueron objeto de controversia entre las partes litigantes o quedaron debidamente probadas o acreditadas en el ámbito del presente procedimiento.

a) Con fecha 1 de noviembre de 2022, el demandante - Daniel - formalizó con Oscar un contrato de arrendamiento (documento nº 2 de la demanda), respecto de la vivienda de su propiedad ubicada en la DIRECCION000 (ciudad de Pamplona/Iruña, Navarra) -inscrita como finca registral nº NUM001, al Tomo NUM002 y folio NUM003 del Registro de la Propiedad de Aoiz y adquirida el día 15 de enero de 1999, con base en la formalización de una escritura pública de compraventa, ante el Notario del Ilustre Colegio de Pamplona D. Rafael Unceta Morales- (documento nº 1 de la demanda), junto con la plaza de garaje nº NUM000, ubicada en la planta NUM004 del edificio (anejo).

b) El contrato de arrendamiento se formalizó por un plazo de 3 años (prorrogables), a cambio de una renta mensual de 450 euros, recogiendo expresamente, como cláusula 8ª -en coherencia con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)-, el compromiso del arrendatario de *"no ceder ni subarrendar la vivienda sin el permiso expreso por escrito del arrendador"*.

c) Con fecha 19 de mayo de 2025, previa solicitud del arrendatario (Oscar), las partes convinieron de mutuo acuerdo la finalización o extinción del contrato de arrendamiento, con la consiguiente entrega de llaves (documento nº 3 de la demanda).

d) En ese momento, del arrendatario (Oscar) comunicó al propietario-demandante (Daniel) que el demandado ahora recurrente (Sergio) estaba residiendo en la vivienda desde hacía unos meses.

e) Con fecha 3 de septiembre de 2025, la representación procesal de Daniel interpuso de demanda de juicio verbal de desahucio por precario frente a Sergio, en virtud de la cual, tras alegar los fundamentos de hecho de derecho que consideró de aplicación al caso, solicitó el dictado de una sentencia *"declarando que el demandado ocupa la vivienda sita en Pamplona, DIRECCION000 y de la plaza de garaje nº NUM000 del mismo edificio, sin título alguno en situación de precario, declarando haber lugar al desahucio por precario de dicha vivienda y plaza de garaje, y condenando al demandado a dejar libre y expedita la citada vivienda y plaza de garaje, poniéndola a disposición del demandante, bajo apercibimiento de lanzamiento en el caso de que no fuera entregada de modo voluntario, todo ello con expresa imposición de costas al demandado"*.

f) Con fecha 8 de octubre de 2025, la representación procesal de Sergio presentó escrito de contestación a la demanda, oponiéndose a la misma y solicitando su desestimación, alegando, en esencia, la formalización de un contrato de arrendamiento verbal con el demandante, habiendo abonado durante un tiempo, con el beneplácito y consentimiento del propietario, la renta mensual convenida y los gastos de suministro de la vivienda, hasta que el mismo cambió injustificadamente de opinión, rechazándole los pagos.

g) Mediante Sentencia nº 844/2025, de 22 de diciembre de 2025, dictada por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña (plaza nº 1) en el ámbito del procedimiento de Juicio Verbal de Desahucio (Precario) nº 1297/2025, se estimó íntegramente la demanda, declarándose *"haber lugar al desahucio de la parte demandada de la finca sita en la DIRECCION000 y aneja plaza de garaje nº NUM000 del mismo edificio"* y condenándose al demandado *"a su desalojo y entrega a la parte actora, bajo apercibimiento de proceder en otro caso a su lanzamiento"*, con expresa condena al abono de las costas procesales.

La juzgadora de instancia consideró, a este respecto, insuficientemente acreditada la formalización, de manera verbal o no escrita, de un contrato de arrendamiento entre las partes, no apreciando la existencia de título justificativo de la posesión alguno por parte del demandado, no habiéndose llegado a formalizar la propuesta



de acuerdo ofrecida por el demandante y habiendo rechazado el mismo, de manera expresa, cualquier pago efectuado por el demandado.

SEGUNDO.-En el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte demandada - Sergio - frente a la sentencia de instancia, se impugna, esencialmente, la valoración de la prueba realizada por la juzgadora *a quo*, acerca de la concurrencia de los requisitos necesarios para la estimación de una acción de desahucio por precario, rebatiendo las conclusiones alcanzadas respecto a la existencia de título suficiente (contrato de arrendamiento verbal), pago o merced (contraprestación pecuniaria) y consentimiento del propietario-demandante.

Como es sabido, la valoración probatoria es una facultad de los Jueces y Tribunales, facultad que está sustraída a los litigantes, quienes, no obstante, pueden y deben aportar las pruebas necesarias en defensa de sus intereses. Eso sí, esa valoración libre de la prueba no puede ser arbitraria. Por vía del recurso de apelación, se transfiere al tribunal de segunda instancia el conocimiento pleno de la cuestión (artículo 456.1 de la LEC), pero quedando reducida la alzada a verificar si en la valoración conjunta del material probatorio se ha comportado el juez *a quo* de forma ilógica, arbitraria, contraria a las máximas de la experiencia o a las normas de la sana crítica, o si, por el contrario, la apreciación conjunta de la prueba es la procedente por su adecuación a los resultados obtenidos en el proceso. En definitiva, la segunda instancia ha de limitarse, cuando de valoraciones probatorias se trata, a revisar la actividad del juzgador *a quo*, en el sentido de comprobar que ésta aparezca suficientemente expresada en la resolución recurrida y no resulte arbitraria, injustificada o injustificable.

Como expresa el Tribunal Supremo (entre otras, STS de 4 de febrero de 2009), *"como en infinidad de ocasiones han declarado esta Sala y el Tribunal Constitucional, la apelación es un nuevo juicio, un recurso de conocimiento pleno o plena jurisdicción en el que tribunal competente para resolverlo puede conocer de todas las cuestiones litigiosas, tanto de hecho como de derecho, sin más límites que los representados por el principio tantum devolutum quantum appellatum (se conoce sólo de aquello de lo que se apela) y por la prohibición de la reforma peyorativa o perjudicial para el apelante"*.

En el presente caso, no se estima que la juzgadora de instancia haya valorado la prueba aportada a las actuaciones de manera ilógica, absurda o contraria a las reglas más elementales de la lógica y la experiencia humana.

Al contrario, la revisión de la prueba en esta alzada (segunda instancia) revela que la juzgadora de instancia alcanzó unas conclusiones fácticas y jurídicas que resultan plenamente coherentes o verosímiles con la prueba aportada a las actuaciones.

Conviene recordar, a este respecto, el concepto o naturaleza de la institución jurídica del precario, estableciéndose en la clásica Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo (STS) de 30 de octubre de 1986 que *"conforme a repetida jurisprudencia, el concepto de precarista a que alude el número 3.º del artículo 1565 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , no se refiere a la graciosa concesión a su ruego del uso de una cosa mientras lo permite el dueño concedente, en el sentido que a la institución de precario le atribuyó el Digesto, sino que se extiende a cuantos sin pagar merced utilizan la posesión de un inmueble sin título para ello, o cuando sea ineficaz el invocado para enervar el dominical que ostente el actor, y como ha declarado la sentencia de 28 de junio de 1926 , tomando el precario en el apropiado y amplio sentido que le ha dado la jurisprudencia, es aplicable al disfrute o simple tenencia de una cosa sin título y sin pagar merced, por voluntad de su poseedor, o sin ella, pues si bien es cierto que la oposición del propietario pone término, naturalmente, a su tolerancia, la resistencia contraria del tenedor u ocupante no puede mejorar su posición ni enervar la acción del dueño para hacer efectiva su voluntad de rescatar la cosa, pues, según lo también declarado por la jurisprudencia, ésta ha ido paulatinamente ampliando el concepto del 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; así como que como síntesis de la doctrina jurisprudencial elaborada en torno al concepto de precario, merece ese calificativo, para todos los efectos civiles «una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno, cuya posesión jurídica no nos corresponde, aunque nos hallemos en la tenencia del mismo y por tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, ya porque no se haya tenido nunca, ya porque habiéndola tenido se pierda o también porque nos otorgue una situación de preferencia, respecto a un poseedor de peor derecho"*.

Así lo reconocen también sentencias más recientes de la Sala Primera del Tribunal Supremo, entre las que se encuentran las de 6 de noviembre de 2008 o 28 de febrero de 2013, entre otras muchas.

En el presente caso, tal y como acertadamente concluye la juzgadora de instancia, no consta suficientemente acreditado que las partes formalizaran, de manera verbal o no escrita, un nuevo contrato de arrendamiento



respecto de la vivienda en cuestión, que legitime o justifique la posesión o tenencia actual de la finca por parte del demandado.

A este respecto, en coherencia con lo manifestado por el propio actor en su escrito inicial de demanda, la parte demandada ahora recurrente aportó a las actuaciones, ciertamente de forma poco ortodoxa, una captura de pantalla de un mensaje de WhatsApp (documento nº 2 de la contestación, que no fue formalmente objeto de impugnación), en la que, a las 12:26 horas del día 19 de junio de 2025, el demandante le ofrecía la posibilidad de formalizar un contrato de arrendamiento (borrador de "contrato standard"), reflejándose en dicha comunicación la falta de anuencia o conformidad previa del demandado con el mismo (aludiendo el demandante a la posibilidad de quitar la fianza o de suprimir una cláusula, pero en ningún caso bajar el importe de la renta mensual de 450 euros), solicitándole encarecidamente que le diera respuesta ("*respóndeme pero por favor si o no*").

El actor afirma en su demanda inicial que "*finalmente no se acordó ni se firmó documento alguno entre las partes, al dar largas el demandado y adoptar un comportamiento agresivo frente a mi representado, negándose a cualquier solución para el abandono de la vivienda*".

Situación fáctica que resulta compatible o coherente con el hecho de que el demandado, más allá del referido mensaje, no haya aportado a las actuaciones prueba adicional alguna de la que se desprenda la continuación de dicha negociación, la culminación de la misma con la formalización (verbal o escrita) de un acuerdo o contrato de arrendamiento o, en su caso, la respuesta que ofreció a la oferta o proposición del demandante - no habiendo aportado tampoco, se desconoce por qué motivo, la conversación íntegra mantenida a través de dicho canal (WhatsApp) con el demandante-

Nos hallamos, por tanto, ante simples conversaciones o negociaciones preliminares, entendiéndose como tales, el conjunto de actos y operaciones que los intervinientes y "*ad lateres*" realizan con el fin de discutir y preparar un contrato, sin eficacia obligacional o vinculante alguna para ninguna de las partes -sin perjuicio de eventuales responsabilidades, en supuestos de deslealtad o ruptura injustificada de las negociaciones-

A este respecto, la STS de 28 de enero de 2000, cuando dispone que "*los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, manifestado por el concurso de la oferta y de la aceptación, que marca el final del iter formativo del contrato, el final de los actos preliminares del mismo, lo que requiere que la oferta contenga todos los elementos determinantes del objeto y la causa, para que la posterior aceptación determine el concurso respecto de ellos, sin introducir modificación alguna que requiriese nuevo acuerdo*".

No se estima, por tanto, válidamente perfeccionado o formalizado contrato de arrendamiento alguno entre las partes, no adquiriendo tales negociaciones previas siquiera la consideración jurídica de precontrato, contrato preliminar o preparatorio -"*pactum de contrahendo*"-, que legitime o justifique en grado alguno la posesión o tenencia actual de la finca por parte del demandado.

Tampoco se desprende la existencia o perfección del mencionado contrato de arrendamiento con base en los, supuestos, pagos efectuados por el demandado, en concepto de renta mensual y de gastos de suministro de la vivienda.

Se ha de partir de la base de que no todo pago o contraprestación económica satisfecha por el ocupante (al propietario o, de manera indirecta, a un tercero o prestador de servicios) constituye renta o merced, a los efectos de enervar el desahucio por precario o, en definitiva, de justificar la existencia de un acuerdo o contrato con el propietario que se erija en título justificativo de su posesión.

Tal y como acredita el demandante, la totalidad de rentas mensuales devengadas hasta la finalización del previo contrato de arrendamiento -a pesar de que, según se afirma, el demandado llevaba ocupando la vivienda varios meses o, incluso, años- fueron abonadas, de manera íntegra (incluidos los meses de abril y mayo de 2025), por el arrendatario (Oscar), tal y como se desprende de los recibos aportados a las actuaciones (documento nº 4 de la demanda).

También se acredita el abono por el arrendatario (Oscar) de los gastos de suministro y demás incidencias de la vivienda, vía Bizum (documento nº 5 de la demanda).

Igualmente, consta debidamente acreditada la negativa u oposición frontal del demandante de aceptar cualquier pago efectuado por el demandado, en cualquier concepto.

Así se desprende de la propia captura de pantalla de un mensaje de WhatsApp aportada por el demandado (documento nº 1 de la contestación), en la que, en fecha no determinada, comunica al demandante su voluntad de pagar ("*estoy deseando pagar y ya he dejado constancia de ello... Tu mismo(...) te paso a ti una prueba de que*



te he pagado a través de bizum antes de que lo quitaras"), no adjuntado a su escrito el documento que figura remitido al demandante a través de dicho canal (con múltiples correcciones).

En este mismo sentido, la grabación de una llamada telefónica aportada a las actuaciones (documento nº 3 de la contestación), de apenas 22 segundos (no figurada debidamente aportada de forma íntegra la misma, desconociéndose nuevamente el motivo), de fecha indeterminada, en la que se revela cómo el demandante rechaza expresamente los pagos por Bizum que el demandado pretendía realizarle, siguiendo instrucciones de su abogado.

Finalmente, el demandado aporta una fotografía efectuada a la pantalla de un teléfono móvil, en la que consta el abono o transferencia de 400 euros a " Oscar " el día 31 de marzo de 2025, bajo el concepto " *piso* ", sin mayor explicación o detalle (en lo que, a simple vista y a falta de mayores corroboraciones externas, se revela como un posible subarrendamiento, ajeno en todo caso al conocimiento y, en todo caso, consentimiento del propietario-demandante).

El único pago que, por error, no fue aceptado por el demandante -tal y como reconoce en su escrito de oposición a la apelación-, tiene por objeto gastos de luz y gas de la vivienda, y fue efectuado por el demandado el día 20 de mayo de 2025, esto es, un día después de la formalización del documento de finalización o extinción del arrendamiento (con el arrendatario, Oscar).

Careciendo, en definitiva, el demandado de título alguno que justifique o legitime la ocupación de la vivienda propiedad del demandante, resulta acertado el pronunciamiento de la sentencia de instancia en virtud del cual se estimó la acción de desahucio por precario ejercitada en su contra.

Procede, con base en lo expuesto, la desestimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la parte demandada - Sergio - frente a la sentencia de instancia - Sentencia nº 844/2025, de 22 de diciembre de 2025, dictada por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña (plaza nº 1)-, que se confirma en todos sus pronunciamientos.

SEGUNDO.- Costas procesales

La íntegra desestimación del recurso de apelación formulado por la parte demandada motiva, en aplicación de los artículos 398.1 y 394.1 de la LEC, la imposición de las costas procesales de esta alzada (segunda instancia).

Con base en los preceptos legales citados y demás que resulten de general y pertinente aplicación

FALLO

Se **DESESTIMA** el RECURSO DE APELACIÓN al que el presente Rollo se contrae, interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D.^a Elena Díaz Álvarez de Maldonado, en nombre y representación de **D. Sergio**, frente a la Sentencia nº 844/2025, de 22 de diciembre de 2025, dictada por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña (plaza nº 1) en el ámbito del procedimiento de Juicio Verbal de Desahucio (Precario) nº 1297/2025, **confirmándose** la citada resolución en todos sus pronunciamientos, con imposición de las costas procesales de esta alzada (segunda instancia) a la parte demandada-apelante.

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.