



Roj: **SAP NA 496/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:496**

Id Cendoj: **31201370032026100361**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **17/03/2026**

Nº de Recurso: **1906/2025**

Nº de Resolución: **376/2026**

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

Ponente: **MARIA TERESA HUALDE MANSO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Pamplona/Iruña, núm. 1, 22-07-2025 (proc. 869/2025),
SAP NA 496/2026**

SENTENCIA Nº 000376/2026

Ilma. Sra. Presidenta

Dña. ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL

Ilmos. Sres. Magistrados

D. DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ

Dña. MARÍA TERESA HUALDE MANSO (Ponente)

En Pamplona/Iruña, a 17 de marzo 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 1906/2025**, derivado de los autos de *Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) nº 869/2025 - 0* del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Pamplona/Iruña; siendo parte *apelante*, la demandante, **ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE S.A.**, representada por la Procuradora Dña. Elena Díaz Álvarez de Maldonado y asistida por el Letrado D. Fernando Torres Heras; parte *apelada*, la demandada, **Dña. Mónica**, representada por el Procurador D. Rubén Domínguez Basarte y asistida por el Letrado D. Xabier Jareño Lacalle.

Siendo Magistrada Ponente la Ilma. Sra. **Dña. MARÍA TERESA HUALDE MANSO**.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

SEGUNDO. - Con fecha 22 de julio del 2025, el referido dictó Sentencia 000634/2025 en los autos de Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) nº 869/2025 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

*"Se **DESESTIMA, INTEGRAMENTE**, la demanda formulada por ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE S.A contra Mónica, y en consecuencia, se ABSUELVE libremente a la parte demandada de cuantos pedimentos se contienen en el escrito de demanda, con expresa condena en costas a la parte actora."*

TERCERO. - Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de la demandante, **ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE S.A.**

CUARTO. -La parte apelada, **Dña. Mónica**, 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 la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Navarra en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 1906/2025, habiéndose señalado el día 24 de febrero de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Con fecha 8 de enero de 2013 las partes suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda, sometido a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU). El plazo de duración pactado fue de 1 año y 24 días (plazo de vencimiento: 31 de enero de 2014). El contrato se ha ido prorrogando conforme al régimen legal aplicable. Consta su vigencia hasta el 31 de enero de 2025. Con fecha 16 de enero de 2025 la arrendataria recibió burofax remitido por la arrendadora comunicando su voluntad de no renovar el contrato.

La entidad arrendadora ejercitó una acción de desahucio frente a la arrendataria basándose en la expiración del plazo contractual y en la reclamación de determinadas cantidades de renta adeudadas (1.355,36 €).

En fecha 22 de julio de 2025, la sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Pamplona desestimó íntegramente la demanda de desahucio por expiración del término, considerando que la comunicación efectuada sobre no prórroga se realizó sin la antelación suficiente. Asimismo, desestimó la reclamación por falta de pago de renta de la cantidad reclamada por considerar que no había quedado acreditada ni aclarada la falta de pago.

Contra dicha resolución se alza la entidad arrendadora, alegando que la notificación de no renovación se llevó a cabo con la antelación legalmente exigida y que la sentencia de instancia no ha valorado correctamente la prueba del impago de las cantidades reclamadas.

SEGUNDO. - Régimen jurídico de la duración del contrato litigioso y cumplimiento del plazo de preaviso realizado por la entidad arrendadora.

El contrato se suscribió el 8 de enero de 2013, por lo que resulta de aplicación la redacción de la LAU vigente en dicha fecha.

Conforme al artículo 9,1 LAU (en la redacción vigente a 8 de enero de 2013) *la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a cinco años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.*

Este sistema de duración quinquenal a través de las prórrogas se completaba con el régimen previsto en el art. 10 de la propia LAU: *Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, 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 al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.*

Una vez finalizado el sistema de prórrogas de ambos preceptos, si el arrendatario sigue en el uso y posesión del inmueble sin que el arrendador denuncie expresamente el contrato, el mismo queda tácitamente reconducido. La tácita reconducción es un fenómeno de continuidad del contrato por una especie de consentimiento presunto de mantenimiento de la relación contractual: si el arrendatario permanece en la posesión de la vivienda más de 15 días tras la finalización del contrato y el arrendador no exige la devolución de la posesión, establece el art. 1566 CC que surge un nuevo contrato con los mismos pactos esenciales (renta, resto de obligaciones de ambas partes...) salvo la cuestión referida al plazo, que se determina conforme a las reglas supletorias del Código Civil (art. 1581).

La duración del nuevo contrato no sigue la del contrato original, sino que es la que establece para predios urbanos el art. 1581 CC a falta de pacto: si la renta se pactó anual, la tácita reconducción opera por anualidades, si se pagaba mensualmente, la tácita reconducción es mes a mes y si se pactó por otros periodos, se aplica en función de ello.

Tal como ha quedado señalado, a partir de que finalizaran las prórrogas del art. 9 y las del art. 10 LAU, el contrato entró en una situación de tácita reconducción. Y esa situación se prolongó por periodos anuales puesto que la renta se había pactado por anualidades (con independencia de que se fraccionase el pago mes a mes). En efecto, en el contrato de arrendamiento se convino que el importe de la renta era de 4.719,60 € al



año y que la renta se pagaría por mensualidades anticipadas. Pero lo trascendente, como decimos, de cara a la duración del contrato "reconducido" es el modo en el que se fija la renta, y no el modo en el que se paga, y en el presente caso la renta se fijó por anualidades por lo que la reconducción se producía anualmente.

Esta situación cambia cuando el 15 de enero de 2025 la entidad arrendadora envió a la arrendataria un burofax que fue recibido el día 16 dando por finalizado el arriendo. Dado que la tácita reconducción anual del contrato en liza se producía cada 31 de enero y la arrendataria recibió la denuncia del contrato el día 16, el preaviso de no renovación se llevó a cabo en plazo (ex art. 5 CC), debiéndose dar por extinguido el contrato en cuestión.

TERCERO. La reclamación de rentas impagadas.

La entidad arrendataria articula en el procedimiento como una segunda pretensión la de condenar a la arrendataria al pago del pago de 1.355,36 € por cantidades de renta pendientes correspondientes a marzo y abril de 2019 y abril de 2021. Frente al pronunciamiento de instancia, la entidad recurrente afirma que es la arrendataria la que tiene que demostrar el pago de todas las rentas como hecho positivo y que sobre ella pesa la carga de la prueba del cumplimiento. Afirma además que en el procedimiento seguido en Primera Instancia aportó la entidad arrendadora un certificado de saldo deudor que constituiría un medio de prueba válido y suficiente para acreditar los impagos reclamados porque vendría a reflejar de manera objetiva la situación de incumplimiento la cual gozaría de plena eficacia procesal. De esta forma, a partir de ese momento, la carga de la prueba se desplazaría a la parte demandada.

Sin embargo, no puede estimarse esta pretensión. Por un lado, se encuentra el dato de que, según el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, el método de pago de las rentas y cantidades análogas era mediante el giro de recibos en la cuenta bancaria de la parte arrendataria por parte de la propiedad. De esta forma era la entidad arrendadora la que tenía que realizar la acción de cobro. En segundo lugar, la parte actora no ha aportado demostración alguna de que algún recibo hubiera sido devuelto por no haber sido pagado. A pesar de que tal circunstancia o extremo fue solicitado por la arrendataria, la única prueba válida era la de aportar al proceso los recibos girados en la cuenta de la Sra. Mónica que hubieran sido devueltos, y tal cosa no se ha producido.

Esta Sala comparte en este punto los razonamientos de la sentencia impugnada: *nos encontramos con que en el presente procedimiento, la parte actora se limita a indicar una serie de cantidades cuyo concepto realmente no se precisa en modo alguno, no siendo congruentes tampoco con el importe de la renta que está establecida en el contrato, de manera que teniendo en cuenta la falta de precisión, así como el tiempo transcurrido desde la fecha de su hipotético devengo, realmente podemos considerar que existe indefensión para la parte demandada, quien realmente no sabe qué es lo que tiene que probar que ha abonado, cuando como decimos los importes que se consideran adeudados no son congruentes con el importe de las rentas pactadas, siendo desde luego evidentemente superior el reclamado como cantidad adeudada por el mes de mayo de 2021. Por otro lado, ciertamente, la parte demandada se ha esforzado en intentar articular mecanismos probatorios de la existencia de los pagos, cuestión desde luego dificultada por la falta de precisión de los conceptos realmente reclamados y la razón de los mismos, siendo que ante el requerimiento de la parte demandada de que la parte actora justificara los recibos y pagos recibidos de la demandada, simplemente ha contestado con una relación unilateral de recibos pagados y la simple indicación de que los conceptos reclamados en la demanda constan como debidos, habiéndose acreditado que efectivamente la demandada en alguna ocasión se ha dirigido a la agencia inmobiliaria gestora del arrendamiento en un intento de conocer los datos de la cuenta de la propiedad donde podía hacer los pagos que estaban domiciliados. Es por ello que a la vista de lo indicado, entendiendo que no podemos estimar adeudadas las cantidades que la parte.*

Los magistrados de la Sala confirman ese pronunciamiento y su fundamentación.

TERCERO. - Costas

En virtud del art. 394,2 LEC y dada la estimación parcial del recurso, cada parte abonará las costas causadas a su instancia al no haber méritos para apreciar temeridad en la litigación.

VISTOS los preceptos legales y citados y demás de general y pertinente aplicación;

FALLO

Que **ESTIMANDO** parcialmente el recurso de apelación interpuesto por ALTAMIRA SANTANDER REAL STATE, S.A. contra la sentencia de 22 de julio de 2025 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Pamplona, debemos revocar y revocamos parcialmente la resolución recurrida, y en su lugar:

1. Estimamos la demanda de desahucio por expiración del plazo contractual.



2. Desestimamos la demanda en lo referente a la reclamación de cantidades de renta adeudadas por Dña. Mónica .

3. Sin expresa imposición de costas

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.

FONDO DOCUMENTAL