



Roj: **SAP NA 785/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:785**

Id Cendoj: **31201370032026100575**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **24/04/2026**

Nº de Recurso: **2120/2025**

Nº de Resolución: **573/2026**

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

Ponente: **AURELIO HERMINIO VILA DUPLA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 000573/2026

Ilmo. Sr. Presidente

D. AURELIO HERMINIO VILA DUPLÁ (Ponente)

Ilmos. Sres. Magistrados

D. ILDEFONSO PRIETO GARCÍA-NIETO

D. FERNANDO PONCELA GARCÍA

En Pamplona/Iruña, a 24 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**

2120/2025, derivado de los autos de *Procedimiento Ordinario nº 370/2025 - 0* del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Pamplona/Iruña; siendo parte *apelante*, la demandante, **Dña. Estibaliz**, representada por la Procuradora Dña. M^a Inmaculada Marcos Lazcano y asistida por la Letrada Dña. Beatriz Gurucelain Lezano; parte *apelada*, el demandante, **D. Eugenio**, representado por el Procurador **D. Jaime Ubillos Minondo** y asistido por el Letrado **D. José María García Elorz**.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. AURELIO HERMINIO VILA DUPLÁ**.

ANTECEDENTES DE HECHO

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

SEGUNDO.- Con fecha 18 de septiembre del 2025, el referido Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Pamplona/Iruña dictó Sentencia 000667/2025 en los autos de Procedimiento Ordinario nº 370/2025 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"Estimo la demanda de D Jaime Ubillos Minondo en representación de D Eugenio frente a D^a Estibaliz y en consecuencia n A) Declaro resuelto el contrato de arrendamiento de la vivienda de la DIRECCION000 de Ansoáin condenando a la demandada a estar y pasar por tal declaración. Condeno a la demandada a dejar libre y expedita la vivienda objeto de arrendamiento, DIRECCION000 de Ansoáin, así como el garaje y su trastero. con apercibimiento de su lanzamiento

Con expresa imposición de las costas a la parte demandada"

TERCERO.- Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de demandante, **Dña. Estibaliz**.

CUARTO. -La parte apelada, **D. Eugenio**, 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 2120/2025.

Por auto de fecha 16 de diciembre de 2025, se admitió prueba documental presentada por la parte recurrente junto con su escrito de apelación, habiéndose señalado el día 27 de enero de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia por carga de trabajo..

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: a) La sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Pamplona de 14 de julio de 2023 estimó la demanda interpuesta por D. Eugenio contra Dña. Caridad, condenando a la misma "a realizar cuantas gestiones sean precisas para entregar al actor la posesión efectiva de la vivienda sita en la DIRECCION000 de Ansoáin, libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas", y a pagar una indemnización de 5.648,50 euros, más las rentas que se siguieran devengando hasta la efectiva entrega de la posesión de la vivienda, a razón de 513,50 euros mensuales.

Posteriormente el Sr. Eugenio interpuso demanda de ejecución solicitando fuera requerida la demandada a fin de que realizara las gestiones precisas para la entrega de la posesión efectiva de la vivienda, y abonara la cantidad debida.

Por auto de 29 de septiembre de 2023 se despachó ejecución forzosa contra la Sra. Caridad, requiriendo a la misma para que en el plazo de un mes cumpliera lo establecido en la sentencia "consistente en entregar al ejecutante la posesión de la vivienda sita en DIRECCION000 de esta ciudad", con el apercibimiento de que "si en el plazo indicado no cumple lo ordenado se procederá a su lanzamiento".

Por escrito de 28 de noviembre el ejecutante comunicó que la ejecutada no había entregado la posesión de la vivienda, solicitando la imposición de multas coercitivas, lo que fue desestimado por diligencia de ordenación de 12 de diciembre al considerar que procedía el lanzamiento, señalando fecha para dicho acto.

b) Por escrito de 18 de enero de 2024 la ocupante de la vivienda, Dña. Estibaliz, formuló oposición a la ejecución y al lanzamiento, alegando que ocupaba con título la vivienda en virtud de contrato de arrendamiento suscrito con la Sra. Caridad en septiembre de 2021, por lo que procedía aplicar el art. 13 LAU, además de encontrarse en situación de vulnerabilidad, sin que el título ejecutivo (la sentencia) habilitase el lanzamiento de un tercero como es la inquilina.

Por auto de 2 de febrero fue desestimada la oposición al considerar que la situación de la ocupante no era encuadrable en el art. 13 LAU y no ser su lanzamiento el objeto de la ejecución, sino la condena impuesta a la Sra. Caridad a gestionar el desalojo de la vivienda, a la que se imponía una multa de 730 euros al mes, dado que seguía cobrando 650 euros por el arrendamiento a la Sra. Estibaliz y no tenía ningún interés en cumplir la condena.

Interpuesto recurso de apelación fue estimado por auto de esta Sección de 9 de diciembre de 2024, al no contener el título ejecutivo "ningún pronunciamiento que habilite el lanzamiento, ni de la Sra. Estibaliz (ocupante en virtud de título arrendaticio) ni de la que fue demandada, Sra. Caridad (vendedora de la vivienda)", consistiendo la obligación de hacer que la sentencia impuso a la misma, "específicamente," en "realizar cuantas gestiones sean precisas para entregar al actor la posesión efectiva de la vivienda sita en la DIRECCION000 de Ansoáin, libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas", añadiendo que "lo que no cabe compartir del recurso de la Sra. Estibaliz es que su interés legítimo en esta pieza incidental de oposición a la ejecución llegue a abarcar la posibilidad de que se efectúe, como pretende, un pronunciamiento declarativo expreso de mantenimiento de su derecho de arrendamiento durante cinco años", al tratarse de una pretensión del todo ajena al ámbito que puede llegar a contener un incidente de oposición a la ejecución", además de tratarse "de una pretensión a la que no tiene derecho la interesada, por cuanto funda tal pretensión en el art. 13 LAU, norma que reconoce el derecho del arrendatario a permanecer en el arrendamiento durante cinco años cuando se produzca una resolución del derecho de su arrendador 'por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra", al ser notorio que "en el caso que nos ocupa el derecho de la que fue arrendadora de la Sra. Estibaliz no ha quedado extinguido por ninguna de tales circunstancias, sino por el contrario por una enajenación libre y voluntaria en un negocio jurídico de compraventa", ello "en un litigio en el que desde el primer momento ya reflejaba el propio demandante la existencia de una inquilina en la vivienda, circunstancia por tanto no desconocida en la sentencia, pese a la cual no incluyó ningún pronunciamiento de desalojo o desahucio, sino que condenó a la vendedora (que se obligó a transmitir la vivienda sin ocupantes ni inquilinos) a llevar a efecto las actuaciones necesarias para liberar la vivienda de toda ocupación".



c) El día 14 de febrero de 2025 el Sr. Eugenio presentó demanda de desahucio por necesidad de ocupación frente a la Sra. Estibaliz, alegando que paga un crédito hipotecario por una vivienda que no puede ocupar y, además, un alquiler para vivir con su familia, por lo que se vio obligado a reclamar a la arrendataria el desalojo de la vivienda al amparo del art 9 LAU (documentos núm. 15 y 16 demanda), ya que la necesita para vivir con su familia y en la cláusula 10ª g) del contrato de arrendamiento se hizo constar de forma expresa que si el arrendador necesitaba la vivienda podría recuperarla, habiendo comparecido, además, la arrendataria en el juicio anterior como testigo (documento núm. 17 demanda) y opuesto al lanzamiento en la ejecutoria y contestado al requerimiento con un wasap (documento núm. 18 demanda), por lo que conoce sobradamente las circunstancias que fundamentan la demanda.

d) La sentencia del Juzgado, rechazando todos los motivos de oposición alegados por la arrendataria en el escrito de contestación, estimó la demanda, de la forma recogida en el antecedente de hecho 2º de nuestra sentencia.

En concreto declaró resuelto el contrato de arrendamiento, condenando a la demandada a dejar libre y expedita la vivienda, así como el garaje y su trastero, con apercibimiento de lanzamiento.

Tras señalar, por un lado, que la demandada había sido emplazada por acuse de recibo en la dirección *donde reside (DIRECCION000)*, siendo prueba de ello que *"haya solicitado y designado letrado y procurador de oficio en resolución de 14 de julio de 2025"*, por lo que *"el Juzgado no ha cometido ninguna irregularidad procesal que le haya colocado en situación de indefensión"*, por otro, que la cláusula 10ª del contrato de arrendamiento de 1 de septiembre de 2021, suscrito por la anterior propietaria, menciona entre las causas de terminación del contrato *"la necesidad de la arrendadora de ocupar la vivienda arrendada a partir del primer año de celebración de contrato, para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares de primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, de divorcio o nulidad matrimonial (art 9.3 LAU)"*, habiendo adquirido el demandante la vivienda libre de arrendamientos en escritura pública de compraventa de 14 de agosto de 2022, la juez de primera instancia, con cita de la sentencia del Tribunal Supremo núm. 412/2011, de 22 junio, en cuando establece que la *"necesidad"* del arrendador no se refiere a un concepto extremo, concluye que *"es innegable que existe una voluntad seria de ocupar, y (.) una necesidad también real de ocupar la vivienda"*, y el *"conflicto de intereses"* suscitado, por cuanto la demandada alega *"vulnerabilidad y delicada situación de salud"*, es *"resuelto por el ordenamiento jurídico vigente"*, otorgando *"prevalencia al derecho del arrendador sobre el del arrendatario, con independencia de toda ponderación entre las necesidades de uno y otro, siempre que se demuestre la necesidad de la ocupación de la vivienda arrendada por el propio arrendador o sus ascendientes o descendientes (artículos 62 y 63 de la ley de Arrendamientos Urbanos)"*, sin que concurra *"una situación por parte del arrendador y propietario de la vivienda de abuso del derecho, mala fe o fraude de ley, que no les haga merecedores de ser calificada su situación como de necesidad tal que justifique la finalización de la prórroga forzosa"*.

e) En el suplico del recurso la demandada solicita que *"tras los trámites legales oportunos se dicte lo procedente para revocar la misma"*, lo que constituye una pretensión en exceso genérica y carente de técnica jurídica alguna.

Dado que el recurso de apelación que abre la segunda instancia permite al tribunal un nuevo examen completo de la cuestión litigiosa [SSTS 5 mayo 1997 (RJ 1997, 3669); STC 3/1996, de 15 de enero (RTC 1996, 3)], pudiendo valorar los elementos fácticos y apreciar las cuestiones jurídicas según su propio criterio, con el único límite marcado por el principio *"tantum devolutum quantum appellatum"*, conforme al cual el tribunal de apelación sólo debe conocer de aquellas cuestiones que le han sido planteadas en el recurso, ex art. 465.4 LECiv, esta Sección seguirá su propio orden para dar respuesta a las cuestiones que se plantean en el recurso.

En el primer motivo del recurso pueden agruparse las alegaciones que realiza la apelante para reproducir *"el incidente de nulidad que (.) intentó hacer valer no sólo en la audiencia Previa celebrada sino también por escrito tal como consta en el procedimiento judicial (documento electrónico 58)"*, al adolecer de graves deficiencias formales el emplazamiento para la contestación a la demanda con fecha 20 de mayo de 2025, lo que a su juicio *"debe producir la nulidad de la actuación realizada"*, en síntesis, por un lado, que la demanda se notificó, según consta en el documento electrónico 35, a Primitivo, persona desconocida, sin que conste *"la relación de parentesco en la cédula de emplazamiento, pese a ser requisito formal de los emplazamientos"*, por lo que se infringe el art. 161.3 LECiv (... podrá efectuarse la entrega, en sobre cerrado, a cualquier empleado, familiar o persona con la que conviva, mayor de catorce años, que se encuentre en ese lugar, o al conserje de la finca, si lo tuviere, advirtiendo al receptor ...), ya que la persona que aparece como receptora de la comunicación, no convive en el domicilio de la demandada, tal y como demuestra el justificante de empadronamiento.

Por otro, que siendo cierto que la diligencia de Ordenación de 27 de junio de 2025, en la que se declaraba a la demandada en rebeldía procesal, fue notificada el 9 de julio y que tenía un plazo de cinco días hábiles para interponer el correspondiente recurso de reposición, plazo que finalizaba el 16 de julio, *"hay que tener en cuenta,*



que en base al artículo 31 LECiv, se establece la obligatoriedad de interponer dicho recurso mediante abogado y procurador, sin que el procedimiento fuera notificado a la letrada designada hasta el 5 de septiembre lo que ya había supuesto el fin del plazo para interponer el recurso", por lo que "haciendo caso a lo establecido por los arts. 228 LECiv y 241 LOPJ, es a partir de entonces cuando se tiene conocimiento de la vulneración del derecho fundamental que causa indefensión", de manera que el plazo para la interposición del incidente de nulidad de actuaciones aún no había concluido.

f) El motivo se desestima.

Conforme se desprende del art. 228 LECiv para que sea admisible el incidente de nulidad de actuaciones, fundada en cualquier vulneración de un derecho fundamental de los referidos en el art. 53.2 CE, es requisito necesario que "no haya podido denunciarse antes de recaer resolución que ponga fin al proceso y siempre que dicha resolución no sea susceptible de recurso ordinario ni extraordinario", es decir, desde un punto de vista procesal la declaración de nulidad de actuaciones requiere que se solicite en el momento procesal oportuno, que en el caso ahora enjuiciado era recurriendo la diligencia de Ordenación de 8 de agosto de 2025, que había declarado la rebeldía de la demandada y señalado la audiencia Previa para el 18 de septiembre (documento electrónico 45), pese a lo cual no planteó el incidente de nulidad de actuaciones hasta que se celebró dicho acto, precluido el plazo para interponer el recurso de reposición frente a dicha diligencia.

La doctrina del Tribunal Constitucional rechaza apreciar vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva cuando se aprecia pasividad, desinterés, negligencia, error técnico o impericia de las partes o de los profesionales que las defiendan o representen (SSTC 112/93 [RTC 1993, 112], 364/93 [RTC 1993, 364], 158/94 [RTC 1994, 158], 262/94 [RTC 1994, 262], 18/96 [RTC 1996, 18], 137/96 [RTC 1996, 137], 99/97 [RTC 1997, 99], 140/97 [RTC 1997, 140] y 82/99 [RTC 1999, 82]).

SEGUNDO: a) En el segundo motivo del recurso se alega que la anterior propietaria tiene interpuesta una demanda de desahucio por expiración del plazo contractual en el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Pamplona (procedimiento 422/2025), pudiendo resultar contradictorio con lo que aquí se dilucida "dado que tenemos una misma relación arrendaticia con dos propietarios diferentes, y cuyas resoluciones podrían resultar contradictorias".

b) El motivo se desestima.

No nos encontramos ante un supuesto de prejudicialidad civil, que se produce cuando hay conexión entre el objeto de los dos procesos, de modo que lo que en uno de ellos se decida resulte antecedente lógico de la decisión del otro (SSTS 17 febrero (RJ 2000, 1164), 9 marzo (RJ 2000, 1348) y 20 noviembre 2000 [RJ 2000, 9237]; 12 noviembre 2001 (RJ 2001, 9480); 20 enero (RJ 2005, 1619), 31 mayo [RJ 2005, 5031], 1 junio [RJ 2005, 6384] y 20 diciembre 2005 [RJ 2005, 10150]), 22 marzo 2006 (RJ 2006, 2315), aun cuando no concurra la triple identidad de la cosa juzgada [SSTS 25 julio 2003 [RJ 2003, 5468], 1 marzo 2007 (RJ 2007, 1624)], litispendencia impropia que es incluso apreciable de oficio (SSTS 17 febrero [RJ 2000, 1164] y 12 junio 2000 [RJ 2000, 5103], 4 marzo 2002 [RJ 2002, 2658], 22 marzo 2006 [RJ 2006, 2315]), pues como se alega en el escrito de oposición al recurso no hay posibilidad de contradicción porque no hay identidad de partes ni de causa de pedir.

TERCERO: a) En el tercer motivo del recurso, tras señalar que el art. 9.3 LAU permite a un propietario poder recuperar su vivienda alquilada anticipadamente para uso propio o para sus familiares, siempre que esta opción conste en el contrato, así como que se comunique fehacientemente y con la antelación suficiente, que se demuestre la necesidad, y que esta necesidad sea sobrevenida, la apelante alega que si bien la sentencia apelada argumenta que la necesidad está justificada y que se ha comunicado de manera fehaciente, lo cierto es que la necesidad no es sobrevenida, ya que cuando el demandante compró la vivienda para que fuera su vivienda habitual ya existía un contrato de arrendamiento en la vivienda, que debe ser respetado, por no ser la necesidad de esa vivienda sobrevenida al contrato de alquiler, sin que el hecho de que la anterior propietaria mintiera u ocultara la información sobre su existencia en nada deba perjudicar a la arrendataria y, a mayor abundamiento, el demandante vive en el mismo edificio y aunque paga por su alquiler 530 euros mensuales, obtienen de la anterior propietaria, la Sra. Estibaliz, 650 euros, "lo que equivale a que terminan ganando 120 euros al mes; por lo que el contrato de alquiler no le coloca en una situación económica peor o de difícil soporte".

b) El motivo se estima.

b.1 En la sentencia de 22 de enero de 2023 (ECLI:ES:APNA:2023:652), se argumenta, con carácter general, que "la necesidad" no puede identificarse con la que se predica en las leyes naturales, sino que ha de referirse a situaciones del hombre en relación con sus cosas, cuyo uso puede serle "necesario" para realizar un fin útil y lícito, es decir, la necesidad no debe equipararse a lo forzoso, obligado o impuesto por causas ineludibles, sino a aquello que es opuesto a lo superfluo o a la mera conveniencia, debiendo analizarse las concretas



circunstancias de cada caso para resolver sobre su concurrencia, de manera que si de aquéllas se infiere otra cosa y lo que realmente se persigue por el arrendador es privar al arrendatario de su vivienda, mediante la argucia de afirmar lo que no es cierto, la demanda se rechazará.

b.2 El art. 9.3 LAU establece que *una "vez transcurrido el primer año de duración del contrato y siempre que el arrendador sea persona física, no procederá la prórroga obligatoria del contrato cuando, al tiempo de su celebración, se hubiese hecho constar en el mismo, de forma expresa, la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial"*.

Aunque del tenor literal del precepto parece desprenderse que para el éxito de la acción resolutoria basta con que el arrendador alegue la necesidad de ocupar la vivienda arrendada, transcurrido el primer año, se exige que la necesidad sea sobrevenida, a consecuencia de un cambio de circunstancias producido tras la firma del contrato de arrendamiento (por ejemplo, divorcio que no estaba previsto o el regreso de un hijo del extranjero), para evitar el fraude de Ley, recayendo la carga de la prueba sobre el arrendador, ex art. 217.2 LECiv.

En el caso ahora enjuiciado, al haber comprado la vivienda arrendada el demandante, ahora apelado, como alega en el escrito de oposición al recurso, se subrogó en la misma posición que ostentaba la vendedora, anterior arrendadora, razón por la cual tenía la carga de probar que la necesidad de ocuparla no existía a la fecha en que se firmó el contrato de arrendamiento, prueba que ni siquiera ha intentado, habiéndose limitado a alegar que compró la vivienda arrendada para ocuparla con su familia, sin acreditar que fuera una necesidad sobrevenida, desprendiéndose, además, lo contrario del relato fáctico que se realiza en la demanda, puesto que a la fecha de suscripción del contrato ya vivía alquilado en el mismo edificio.

Este requisito, que la necesidad sea sobrevenida, se encuentra implícito en la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de mayo 1963 (JUR 1963,20), recaída en un supuesto en que *"la sentencia recurrida sienta la afirmación de que el actor necesita la casa de autos por dos motivos; por llegarle la edad de la jubilación y tener que cesar en el cargo que desempeñaba en Madrid sin más hogar ni casa que la de autos sita en su pueblo y en razón también de la enfermedad de su esposa"* y al mismo ha hecho referencia esta Sección en precedentes resoluciones, como la sentencia de 22 de enero de 2023, antes citada, donde se coconsideró "relevante y decisiva" para no estimar acreditada la necesidad, la circunstancia de que la "viudedad y la edad madura" de la arrendadora ya se daban cuando firmó el "contrato de arrendamiento inicial", que hace que *"surjan dudas sobre la realidad de la necesidad invocada"*.

CUARTO: Ex arts. 394 y 398 LECiv, procede imponer al demandante las costas procesales de ambas instancias.

FALLO

La Sala acuerda **estimar el recurso de apelación** interpuesto contra la sentencia de 18 de septiembre de 2025, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Pamplona, en el juicio Ordinario 370/2025, la cual se deja sin efecto y, en su lugar, se desestima la demanda, imponiendo al demandante las costas procesales de ambas instancias.

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.