



Roj: **SAP NA 1162/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:1162**

Id Cendoj: **31201370032026100863**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **30/06/2026**

Nº de Recurso: **702/2026**

Nº de Resolución: **890/2026**

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

Ponente: **ADRIAN CAMARA DEL RIO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 000890/2026

Ilmo. Sr. Presidente

D. AURELIO HERMINIO VILA DUPLÁ

Ilmos. Sres. Magistrados

D. ILDEFONSO PRIETO GARCÍA-NIETO

D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO (Ponente)

En Pamplona/Iruña, a 30 de junio 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 702/2026, derivado de los autos de *Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0000747/2025 - 0* de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela. Plaza nº 5 de Tudela; siendo parte *apelante*, el demandado, **D. Sixto**, representado por la Procuradora D.ª Emma Cotro Fernández y asistido por el Letrado D. José Carlos Gorgojo Fernández; parte *apelada*, la demandante, **D.ª Rosana**, representada por el Procurador **D. Pedro Luis Arregui Salinas y asistida por la Letrada D.ª María Pilar Arellano Ríos**.

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 09 de abril del 2026, la referida Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela. Plaza nº 5 de Tudela dictó Sentencia 000066/2026 en los autos de Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 747/2025 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

*"Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que me confiere la Constitución, he decidido **estimar parcialmente** la demanda interpuesta por la representación procesal de Dña. Rosana frente a D. Sixto y, en consecuencia:*

- Declarar haber lugar al desahucio de D. Sixto de la finca sita en la DIRECCION000 . de Corella (Navarra), por necesidad de la vivienda para familiar de primer grado a favor de Dña. Rosana .

- Condenar a D. Sixto a abandonar la vivienda sita en la calle DIRECCION001 de Tudela, dejándola libre, vacua y expedita y a disposición de Dña. Rosana , apercibiéndoles de que en caso de que esta resolución no sea recurrida, se procederá al lanzamiento en el plazo legal previsto en el artículo 704 de la LEC, si con carácter previo los demandados no han abandonado voluntariamente la vivienda de autos, con apercibimiento de proceder al descerrajamiento en caso de que sea necesario.

- Condenar a D. Sixto al pago de las costas procesales"



TERCERO.- Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal del demandado, **D. Sixto** .

CUARTO. -La parte apelada, **D.^a Rosana** , 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 702/2026, habiéndose señalado el día 23 de junio de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1.Mediante Sentencia nº 66/2026, de 9 de abril de 2026, dictada por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela (Plaza nº 5) en el ámbito del procedimiento de Juicio Verbal de Desahucio (Falta de Pago) nº 747/2025, se estimó sustancialmente la demanda inicial de desahucio interpuesta por la representación procesal de Rosana frente a Sixto , declarándose la resolución del contrato de arrendamiento formalizado entre las partes el día 1 de agosto de 2021 -respecto de la vivienda ubicada en la DIRECCION000 , de la localidad de Corella (Navarra)- y condenándose a Sixto a su inmediato desalojo, dejándola libre, vacua y expedita a disposición de Rosana , bajo apercibimiento de lanzamiento en caso contrario, imponiéndose igualmente al mismo el abono de las costas procesales.

La jueza de instancia estimó suficientemente acreditada la concurrencia de la causa de resolución contractual relativa a la necesidad del hijo de la demandante (Carlos Jesús , familiar en primer grado de consanguinidad) de ocupar el inmueble arrendado para destinarlo a vivienda permanente, conforme a lo dispuesto en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) y lo previsto en el contrato.

Señala, a este respecto, la juzgadora a quo en su sentencia (Fundamento de Derecho Primero), lo siguiente: *"ha quedado acreditado la voluntad de la actora en la finalización del contrato de arrendamiento por necesitar su vivienda para su hijo, pariente de primer grado de consanguinidad, así como su falta de consentimiento en la prórroga del contrato de arrendamiento con cumplimiento del plazo legal de preaviso de dos meses, fijado en el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , al haberse remitido burofax al demandado en relación a dicha cuestión (docs. núm. 3 y 4 aportados por la actora y no impugnados)"*.

Por su parte, en la sentencia de instancia se desestimó la concurrencia de la otra causa de resolución (desahucio) planteada en la demanda -falta de pago-, negándose la existencia de deuda o situación impago alguno por parte del arrendatario-demandado -con base en una supuesta aplicación retroactiva de la actualización de la renta mensual-

2.La representación procesal del demandado - Sixto - formula recurso de apelación frente a la sentencia de instancia, aludiendo, esencialmente, a la ausencia de debida cumplimentación de la comunicación o preaviso por parte de la arrendadora-demandante, la incoherencia o falta de correspondencia entre la causa (necesidad) alegada en el burofax y la expuesta en la demanda -finalmente apreciada en la sentencia-, la falta de debida exposición y acreditación de la misma o la improcedente admisión de la prueba documental aportada por la parte demandante en el acto del juicio.

Le asiste la razón a la parte demandada-recurrente.

3.Una revisión en esta alzada (segunda instancia) de la prueba (documental) aportada a las actuaciones, permite estimar suficientemente acreditado (en lo que ahora interesa) que, con fecha 1 de agosto de 2021, se formalizó entre las partes un contrato de arrendamiento de vivienda, en virtud del cual, la demandante-apelada - Rosana , junto con su marido (copropietario) Iván - cedió el uso y disfrute -en régimen de alquiler o arrendamiento- del bien inmueble (vivienda) ubicado en la DIRECCION000 , de la localidad de Corella (Navarra) -inscrito como finca registral nº NUM000 de Corella (Navarra), al Tomo NUM001 , Libro NUM002 y folio NUM003 del Registro de la Propiedad de Tudela nº 2- en favor de la parte demandada-recurrente - Sixto -, para satisfacer su necesidad permanente de vivienda, por un plazo de duración inicial de cinco años (hasta el 31 de julio de 2026) prorrogable y a cambio de una contraprestación económica (renta) de 350 euros mensuales (actualizables), obligándose igualmente la parte arrendataria al abono de los gastos de consumo (documento nº 8 de la demanda).

En dicho contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto de 2021, se previó expresamente que "(t) al y como establece el artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos el arrendador podrá rescindir el contrato de arrendamiento si necesita el piso para destinarlo a vivienda permanente y en este caso se le comunicara con dos meses de antelación a los arrendatarios para que dejen el piso"(sic) -cláusula 2^a, párrafo tercero-



Con fecha 7 de octubre de 2025, la representación letrada de la demandante-apelada - Rosana - y de su marido (copropietario, en régimen de conquistas) Iván , remitió al demandado un burofax (documento nº 2 de la demanda), en el que, aludiendo al contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto de 2021 y a lo dispuesto en el artículo 9.3 de la LAU, le comunicó que *"los arrendatarios"*(se entiende, los arrendadores) *"necesitan la vivienda objeto de su alquiler(...)* **para ellos**" (énfasis añadido por esta Sala).

Dicho burofax fue entregado en la vivienda arrendada (a Joaquina) el día 9 de octubre de 2025 (documento nº 3 de la demanda).

Nuevamente, con fecha 21 de octubre de 2025, la representación letrada de la demandante-apelada - Rosana - y de su marido (copropietario) Iván , remitió al demandado un burofax (documento nº 4 de la demanda), en el que, aludiendo al contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto de 2021 y a lo dispuesto en el artículo 9.3 de la LAU, le comunicó que *"los arrendatarios"*(se entiende que los arrendadores) *"necesitan la vivienda objeto de su alquiler(...)* **para ellos**" (énfasis añadido por esta Sala).

Dicho burofax fue entregado en la vivienda arrendada (al demandado) el día 22 de octubre de 2025 (documento nº 5 de la demanda).

4.No obstante, con fecha 27 de noviembre de 2025, la representación procesal de Rosana interpuso demanda de desahucio frente a Sixto , en la que solicitaba la resolución del contrato de arrendamiento formalizado el día 1 de agosto de 2021 (y consiguiente obligación de desalojo o lanzamiento del demandado) con base, además de en una supuesta falta de pago, en la concurrencia de una situación de necesidad en favor de su hijo Carlos Jesús -*"SE RESUELVE POR RECLAMACION DE CANTIDAD Y POR ARTICULO 9.3 LAU , PARA RECUPERAR VIVIENDA PARA SU HIJO Carlos Jesús (...) se resuelve el contrato de alquiler para recuperar la vivienda porque la necesita para vivir su hijo Carlos Jesús (...) unido a la necesidad de recuperar la vivienda dado que la necesita su hijo Carlos Jesús "* (sic)-.

5.El artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU) -tras la reforma operada por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler- 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 constaren 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.*

Para ejercer esta potestad de recuperar la vivienda, el arrendador deberá comunicar al arrendatario que tiene necesidad de la vivienda arrendada, especificando la causa o causas entre las previstas en el párrafo anterior, al menos con dos meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar y el arrendatario estará obligado a entregar la finca arrendada en dicho plazo si las partes no llegan a un acuerdo distinto" (énfasis añadido por esta Sala).

Tal y como señalan, entre otras muchas, las Sentencias de la Sección 18ª de la Audiencia Provincial de Madrid 94/2026, de 18 de marzo de 2026 o de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona 326/2020, de 15 de mayo de 2020, respecto al contenido mínimo del preaviso o comunicación previa del artículo 9.3 de la LAU, *"se trata de unos requisitos imperativos y esenciales para que el requerimiento sea válido y eficaz. La comunicación debe contener suficientemente detalladas las circunstancias de hecho que sirven de base a la denegación de la prórroga y debe cumplir los requisitos formales de la misma. No porque se trate de simples formalidades, sino porque garantizan los derechos del arrendatario, para que disponga de un tiempo mínimo de residencia en la finca arrendada (un mínimo de un año), para que tenga tiempo suficiente para buscar otro lugar en el que vivir (un plazo de preaviso de dos meses) y para que conozca las necesidades exactas del arrendador. Por tanto, el citado requerimiento no puede entenderse como un mero trámite burocrático, sino un auténtico requisito de procedibilidad con finalidad informadora y garantista para el arrendatario sobre la situación del contrato, con un contenido mínimo inderogable y con unos plazos imperativos"*.

6.En primer lugar, se advierte que, en el contrato de arrendamiento formalizado entre las partes en fecha 1 de agosto de 2021, únicamente se previó la posibilidad de resolución o rescisión anticipada del contrato de arrendamiento por necesidad del "arrendador" -*"el arrendador podrá rescindir el contrato de arrendamiento si necesita el piso para destinarlo a vivienda permanente y en este caso se le comunicara con dos meses de antelación a los arrendatarios para que dejen el piso"*(cláusula 2ª, párrafo tercero, del contrato)-, acotándose o limitándose la extensión subjetiva recogida expresamente en el artículo 9.3 de la LAU (que igualmente alude a la eventual concurrencia de una situación de necesidad para *"sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge"*).



En segundo lugar, tal y como acertadamente señala el Letrado de la parte demandada, en ningún momento se alude en el escrito inicial de demanda a la voluntad, deseo o intención de la demandante (o de su marido) de recuperar el inmueble arrendado para satisfacer su propia necesidad de vivienda, apreciándose una evidente contradicción entre la necesidad alegada en la comunicación o preaviso remitido al arrendatario -en favor de ellos mismos- y la expuesta (de forma ciertamente somera o sin mayor justificación o detalle) en el escrito rector (demanda) de la parte apelada -en favor de su hijo-.

En tercer lugar, en la demanda no se explica o justifica en forma alguna, ni la modificación o (sobrevvenida) alteración del sujeto (hijo) con base en cuya necesidad se sustenta la acción de desahucio ejercitada en el ámbito del presente procedimiento -respecto a la (meramente) alegada en la comunicación previa, en favor de los propios arrendadores-, ni se expone o detalla, siquiera de forma mínimamente descriptiva o introductoria, la concreta necesidad que ampara dicha acción o, en todo caso, la específica causa que justifica dicha necesidad -que, en su caso, ampararía el ejercicio de la facultad prevista en el artículo 9.3 de la LAU-.

Lógicamente, recaía sobre la parte demandante la carga de alegar y probar tales (particulares) extremos -ex artículo 217, apartados 2º y 6º, de la LEC-, a fin de garantizar que el demandado (ahora recurrente) pudiera defenderse de tan sorpresiva e injustificada modificación o alteración de la causa o necesidad alegada en la comunicación previa y, en su caso, pudiera tomar conocimiento preciso, no solo de la persona titular de dicha novedosa situación de necesidad (hijo), sino de la concreta causa que justificaba o amparaba dicha acción de desahucio, a fin de poder rebatir o contradecir la misma, con igualdad de armas y plena contradicción, en el ámbito del presente procedimiento.

Finalmente, cabe reseñar la improcedente admisión de la prueba documental (libro de familia, informe médico y fotografías de una caseta) aportada por la representación de la parte demandante en el acto del juicio -celebrado el día 9 de abril de 2026-, que precisamente trataba de subsanar (de manera extemporánea) tales defectos -admisión probatoria que fue debidamente impugnada (vía recurso oral de reposición) por la representación letrada de la parte demandada, causando expresa protesta y reproduciendo dicha impugnación en esta alzada-.

A diferencia de lo que oralmente expuso la juzgadora de instancia en la vista, la aportación en el acto del juicio de dicha prueba (documental) no resultaba amparada por lo dispuesto en el artículo 265.3 de la LEC -"el actor podrá presentar en la audiencia previa al juicio, o en la vista del juicio verbal, los documentos, medios, instrumentos, dictámenes e informes, relativos al fondo del asunto, **cuyo interés o relevancia sólo se ponga de manifiesto a consecuencia de alegaciones efectuadas por el demandado en la contestación a la demanda**" (énfasis añadido por esta Sala)-.

De esta redacción se infiere que lo que ampara el citado precepto procesal es la aportación de los conocidos como documentos de refutación, dirigidos a rebatir alegaciones relativas al fondo del asunto, cuyo interés o relevancia se hubiera puesto de manifiesto a consecuencia de las alegaciones formuladas o excepciones opuestas por la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda, ampliando o extendiendo el ámbito objetivo que finalmente resulta objeto de controversia -y sobre el que, consiguientemente, ha de versar la prueba- por las partes en el procedimiento.

No obstante, en el presente caso, dicha prueba documental (extemporáneamente aportada en el acto del juicio) no trataba de rebatir alegaciones o excepciones planteadas por la parte demandada (en su escrito de contestación) que, por su carácter novedoso, ampliasen o extendiesen formalmente el ámbito objetivo que finalmente resultaba objeto de controversia en el ámbito del presente procedimiento.

La parte demandada se limitó, a este respecto, en su escrito de contestación a la demanda, a impugnar o rebatir las alegaciones realizadas por la parte actora en su escrito inicial de demanda, aludiendo expresamente a la ausencia de justificación de la necesidad alegada en la demanda o a la improcedente modificación del sujeto titular de dicha situación de necesidad.

Resultaba, por tanto, improcedente la aportación de tales documentos -de fecha anterior a la demanda- en el acto de la vista, no habiéndose justificado en forma alguna el motivo en virtud del cual no se aportaron junto con el escrito inicial de demanda (regla general), teniendo en cuenta que, precisamente, resultaba la única vía (o, al menos, la más idónea o adecuada desde el punto de vista procesal) de acreditación de los hechos constitutivos de la pretensión planteada (artículo 217.2 de la LEC), esto es, de la situación de necesidad que fundamentaba o amparaba el ejercicio de la acción de desahucio.

En todo caso, ninguno de los documentos aportados a las actuaciones, atendiendo a su carácter genérico e indeterminado -véanse, por ejemplo, las (simples) fotografías de una caseta, absolutamente inespecíficas y cuya correlativa vinculación con la supuesta situación de necesidad del hijo de la actora no se expone o



justifica- podría haber comportado una estimación de la demanda -aun pasando por alto el resto de defectos anteriormente advertidos-.

Tampoco la prueba oral practicada en la vista se estima, en absoluto, acreditación suficiente de dicha situación de necesidad, habiéndose inadmitido (sin expresa oposición o impugnación de la actora) la declaración testifical del hijo (supuestamente necesitado) y limitándose el marido de la demandante (copropietario de la vivienda y que suscribió, igualmente, las mencionadas comunicaciones previas o burofaxes) a responder con lacónicos "sí"es a las afirmaciones (sugestivas y preorientadas) de su (también) Letrada -"1/. - *Diga ser cierto que usted y su esposa y Doña Genoveva son propietarios de un piso situado en DIRECCION000 . de Corella.- Respuesta SI.*

2/. - *Diga ser cierto que constantemente desde el mes de abril de 2025 le indicaban al inquilino don Celso y a su esposa que necesitaban ese piso para que su hijo. Respuesta SI*

3/. - *Diga ser cierto que siempre le daba largas con que estaban esperando un piso de NASUVINSA para irse del piso. Respuesta SI.*

4/. - *Diga ser cierto que como no le entrega la vivienda de usted, su hijo estaba viviendo desde verano en una caseta de campo, decidieron buscar un abogado para interponer la demanda. Respuesta SI.*

5/. - *Diga ser cierto que su hijo tiene problemas de bronquios y es perjudicial para su hijo la humedad. Respuesta SI*", párrafo extraído del escrito de oposición a la apelación de fecha 25 de mayo de 2026-.

7. En definitiva, procede, con base en todo lo expuesto, la estimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal del demandado - Sixto - frente a la sentencia de instancia, que se revoca, debiéndose desestimar la demanda de desahucio interpuesta por la representación procesal de Rosana frente a Sixto - no habiéndose impugnado por la representación procesal de la demandante, aun con base en la doctrina del gravamen eventual, la desestimación en la sentencia de instancia de la causa de desahucio relativa a la falta de pago-, absolviéndose al ahora recurrente de todos los pronunciamientos solicitados en su contra en el ámbito del presente procedimiento.

TERCERO.-La estimación del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada comporta, en aplicación del artículo 398.1 de la LEC (en el tenor vigente en el momento de incoación del procedimiento, tras la reforma operada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre), que actualmente se remite al régimen general de vencimiento objetivo del artículo 394.1 de la LEC, la imposición de las costas procesales de primera instancia y de esta alzada (segunda instancia) a la parte demandante-apelada (vencida), no apreciándose serias dudas de hecho o de derecho en su resolución.

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

FALLO

Se **ESTIMA** el RECURSO DE APELACIÓN al que el presente Rollo se contrae, interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D.^a Emma Cotro Fernández, en nombre y representación de **D. Sixto**, frente a la Sentencia nº 66/2026, de 9 de abril de 2026, dictada por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela (Plaza nº 5) en el ámbito del procedimiento de Juicio Verbal de Desahucio (Falta de Pago) nº 747/2025, que se **REVOCA**, con correlativa **DESESTIMACIÓN** de la **DEMANDA** de **DESAHUCIO** interpuesta por la representación procesal de D.^a Rosana frente a D. Sixto, absolviéndose a este último de todos los pronunciamientos solicitados en su contra en el ámbito del presente procedimiento.

Todo ello, con expresa imposición de las costas procesales de primera instancia y de esta alzada (segunda instancia) a la parte demandante-apelada **D.^a Rosana**.

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 CENDOJ