



Roj: **SAP NA 1159/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:1159**

Id Cendoj: **31201370032026100860**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **23/06/2026**

Nº de Recurso: **576/2026**

Nº de Resolución: **879/2026**

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

Ponente: **ADRIAN CAMARA DEL RIO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STICI, Estella/Lizarra, núm. 1, 09-03-2026 (proc.341/2025),
SAP NA 1159/2026**

SENTENCIA Nº 000879/2026

Presidente

D. AURELIO HERMINIO VILA DUPLÁ

Magistrados

D. ILDEFONSO PRIETO GARCÍA-NIETO

D. FERNANDO PONCELA GARCÍA

D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO (Ponente)

En Pamplona/Iruña, a 23 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 0000576/2026**, derivado de los autos de *Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0000341/2025 - 0* seguidos ante la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Estella/Lizarra. Plaza nº 1 de Estella/Lizarra; siendo parte *apelante*, la entidad mercantil demandante **BUILDINGCENTER, S.A.U.**, representada por la Procuradora D^a Paula Bonafuente Escalada y asistida por el Letrado D. Alberto Barbero Pastor; parte *apelada*, el demandado, **D. Dimas , representado por la Procuradora D^a Mercedes Ciriza Sanz y asistido por la Letrada D^a Raquel Urdániz Narváez.**

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Con fecha 09 de marzo del 2026, la referida Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Estella/Lizarra. Plaza nº 1 de Estella/Lizarra dictó Sentencia 000067/2026 en los autos de Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0000341/2025 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"Desestimola demanda presentada por D^{ña}. PAULA BONAFUENTE ESCALADA, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de BUILDINGCENTER S.A.U. frente a D. Dimas y en consecuencia ESTIMO enervada la acción de desahucio instada por el demandado debiendo abonar las rentas pendientes de pago que adeude en la actualidad junto con los intereses legales que correspondan, con expresa imposición de costas al demandado"

TERCERO.-Notificada dicha resolución, fue apelada en tiempo y forma por la representación procesal de la entidad mercantil demandante, BUILDINGCENTER, S.A.U.



CUARTO.-La parte demandada-apelada, D. Dimas , 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 0000576/2026, habiéndose señalado el día 16 de junio de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-En el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -Building Center, S.A.U.-, se impugna el pronunciamiento (principal) desestimatorio de la sentencia de instancia, en virtud del cual, acogiendo el (único) motivo de oposición esgrimido por la representación procesal de la parte demandada - Dimas -, se estimó válidamente enervada la acción de desahucio ejercitada en este procedimiento, ante el pago o consignación de la cantidad reclamada en la demanda.

El citado recurso de apelación se divide, a su vez, en tres motivos diferentes, en virtud de los cuales se fundamenta o motiva la improcedencia del pronunciamiento principal (desestimatorio) de la sentencia de instancia, refutando (por tres motivos diferentes) la ausencia de validez de la enervación planteada por la representación procesal de la parte demandada.

SEGUNDO.- 1.En el primer motivo del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -Building Center, S.A.U.- frente a la sentencia de instancia, se impugna la valoración de la prueba (documental) realizada por la juzgadora de instancia -error en la valoración de la prueba-, entendiendo que, en el presente caso, la parte demandada no tenía derecho a enervar la acción de desahucio ejercitada, por cuanto, con anterioridad a la interposición de la demanda judicial (el día 20 de marzo de 2025), había sido previamente requerida (extrajudicialmente) de forma fehaciente -reclamación de fecha 24 de enero de 2025-.

La juzgadora de instancia señala, sobre este particular, que *"en el presente caso consta acreditada la remisión de un burofax por parte de la demandante (doc. 5 de la demanda) con fecha 24 de enero de 2025. La parte demandada por su parte sostiene la no recepción de dicho burofax. Pues bien cabe señalar que en el presente caso no consta acreditada la recepción del mismo por parte del Sr. Dimas . Se pone de manifiesto la dirección a la cual se envía el mismo haciendo constar que es DIRECCION000 SAN ADRIAN, lo cual es perfectamente factible que haya dado lugar a confusión y no haya sido entregado en la vivienda objeto de Litis, es decir, la vivienda donde reside el demandado y es al actor a quien le incumbía de conformidad con lo preceptuado en el art. 217.2 LEC la carga de acreditar los hechos constitutivos de su pretensión, es decir, en este caso el envío del burofax a la dirección correcta. A mayor abundamiento, aun entendiendo que dicho burofax ha sido remitido a la dirección correcta, no puede pretenderse que se reclame una cuantía superior a la solicitada en la demanda".*

2.Una revisión en esta alzada (segunda instancia) de la prueba (documental) aportada a las actuaciones, permite estimar suficientemente acreditado a este respecto que, con fecha 28 de mayo de 2021, se formalizó entre las partes un contrato de arrendamiento de vivienda, en virtud del cual la entidad mercantil (propietaria) demandante -Building Center, S.A.U.- cedió el uso y disfrute -en régimen de alquiler o arrendamiento- del bien inmueble ubicado en la DIRECCION000 , de la localidad de San Adrián (Navarra) -inscrito como finca registral nº NUM000 de San Adrián (Navarra), al Tomo NUM001 , Libro NUM002 y folio NUM003 del Registro de la Propiedad de Estella nº 1 y con referencia catastral nº NUM004 - en favor de la parte demandada - Dimas -, por un plazo de duración inicial de un año (prorrogable) y a cambio de una contraprestación económica (renta) de 174 euros mensuales (actualizable), obligándose igualmente la parte arrendataria al abono de los gastos de consumo (documento nº 3 de la demanda).

Al inicio del propio contrato de arrendamiento, se fijó como domicilio *"a efectos de las notificaciones que hallen su causa en el presente contrato en la misma finca objeto de arrendamiento"*, esto es, en la DIRECCION000 , de la localidad de San Adrián (Navarra).

En la nota simple informativa emitida por el Registro de la Propiedad de Estella nº 1 el día 13 de agosto de 2024 (documento nº 2 de la demanda), figura, como descripción de la mencionada finca registral nº NUM000 de San Adrián (Navarra) -al Tomo NUM001 , Libro NUM002 y folio NUM003 del Registro de la Propiedad de Estella nº 1, propiedad de la entidad mercantil demandante Building Center, S.A.U.-, *"vivienda en DIRECCION001 , de un edificio sito en jurisdicción de San Adrián, en Las Pozas, DIRECCION000 "* (énfasis añadido por esta Sala).

La representación procesal de la entidad mercantil ahora recurrente, aportó junto con su escrito inicial de demanda, una reclamación extrajudicial de fecha 24 de enero de 2025, en virtud de la cual ponía en conocimiento de la parte demandada la existencia de una deuda (impago de rentas) por importe de 1.072,09

euros, solicitándole su abono o consignación y apercibiéndole en caso contrario de la eventual interposición de la correspondiente demanda de desahucio, aludiendo expresamente a que *"esta comunicación tiene efectos enervatorios de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil"* y adjuntando la correspondiente liquidación -con el debido desglose y detalle- de la deuda reclamada (documento nº 5 de la demanda).

3.La juzgadora de instancia estimó insuficientemente acreditada la efectiva recepción de dicha comunicación prejudicial (burofax) por la parte demandada, ante la aparente confusión existente entre la descripción de la dirección postal consignada en la reclamación y la obrante en el contrato de arrendamiento, aludiendo igualmente a la ausencia de correspondencia entre el importe reclamado de manera extrajudicial en dicho burofax (1.072,09 euros) y el solicitado en el suplico de la demanda judicial (880,99 euros).

4.Más allá de la debida justificación, por la representación procesal de la entidad mercantil demandante, de dicha ausencia de (exacta) correspondencia numérica o cuantitativa existente entre el importe reclamado extrajudicialmente en dicho burofax (1.072,09 euros) y el solicitado en el suplico de la demanda judicial (880,99 euros), atendiendo a la actualización de la deuda -con base en una serie de pagos parciales efectuados por la parte demandada- en dicho periodo temporal intermedio -entre la reclamación extrajudicial de fecha 24 de enero de 2025 y la demanda judicial de fecha 20 de marzo de 2025-, no le asiste la razón a la entidad demandante respecto del presente motivo (primero) de su recurso de apelación.

Efectivamente, la ausencia de aparente correspondencia entre la descripción de la dirección postal consignada en la reclamación -si bien coincidente con la obrante en el contrato de arrendamiento-, esto es, la DIRECCION000, de la localidad de San Adrián (Navarra), con la descrita en el Registro de la Propiedad de Estella nº 1 (documento nº 2 de la demanda), respecto de la mencionada finca registral nº NUM000 de San Adrián (Navarra) -al Tomo NUM001, Libro NUM002 y folio NUM003 del Registro de la Propiedad de Estella nº 1-, esto es, *"vivienda en DIRECCION001, de un edificio sito en jurisdicción de San Adrián, en Las Pozas, DIRECCION000"* (énfasis añadido por esta Sala), unido a la aparente confusión que genera la desacertada consignación de los datos esenciales (portal, piso, puerta, planta y, adicionalmente en el Registro de la Propiedad, tipo), exigía, en todo caso, la debida acreditación suficiente -carga probatoria que recaía sobre la parte demandante, ex artículo 217.2 de la LEC- de su efectiva recepción por la parte demandada -exigiendo, a este respecto, el artículo 22.4 de la LEC, que *"lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanday el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación"* (énfasis añadido por esta Sala)-.

A este respecto, la STS de 19 de junio de 2023, cuando afirma que *"lo anterior es lo realmente determinante conforme a nuestra doctrina sobre la fehaciencia del requerimiento, cuya finalidad no es someterlo a formalismos insustanciales, sino asegurar que la forma de llevarlo a cabo permite garantizar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente"*.

En el presente caso, la representación procesal de la entidad mercantil ahora recurrente únicamente aportó, junto con su escrito inicial de demanda, la referida comunicación (burofax de fecha 24 de enero de 2025, como documento nº 5), en la que figura como dirección postal del demandado " DIRECCION000 SAN ADRIAN NAVARRA", no acreditando, ni la efectiva remisión de dicha comunicación a través de empresa o servicio de transporte, mensajería o reparto alguno, ni mucho menos la recepción fehaciente de dicha comunicación por el demandado o, cuando menos, los motivos en virtud de los cuales no se pudo hacer entrega de la misma (por causa imputable al mismo).

Únicamente figura, al margen de dicha comunicación extrajudicial, una referencia (supuestamente) emitida por la entidad mercantil Logalty, con el siguiente contenido: *"Logalty Guid: 001001-0001-000000134467151.par - Date: 2025/01/29 T 17:13:46 CET +0100"*, sin mayor descripción o detalle, no aportándose a las actuaciones la oportuna certificación de entrega o puesta a disposición, transporte, remisión, y recepción, ni realizándose justificación o referencia alguna a dicho extremo por la parte recurrente en la presente apelación.

Se estima, por tanto, acertada la conclusión de la juzgadora de instancia, que consideró -si bien con base en una argumentación parcialmente coincidente con la ahora expuesta- que la parte demandada conservaba su derecho a enervar la acción de desahucio ejercitada en el ámbito del presente procedimiento, al no haber sido requerida de manera fehaciente con anterioridad a la interposición de la demanda.

5.Procede, con base en lo expuesto, la desestimación del primer motivo del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -Building Center, S.A.U.- frente a la sentencia de instancia, que se confirma sobre este particular.

TERCERO.- 1.En el segundo motivo del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -Building Center, S.A.U.- frente a la sentencia de instancia, se impugna la valoración de la prueba (documental) realizada por la juzgadora de instancia -error en la valoración de la prueba-, alegándose igualmente la infracción de los preceptos legales (procesales) correspondientes, respecto a la decisión de entender enervada la acción de desahucio ejercitada, por cuanto la supuesta consignación se habría realizado fuera de plazo, con base en un improcedente requerimiento de subsanación y con arreglo a una cuantía o cantidad que no era la debida en ese momento (enervación), sino la reclamada inicialmente en el escrito de demanda.

2.Una revisión en esta alzada (segunda instancia) de la prueba (documental) aportada a las actuaciones, permite estimar suficientemente acreditado a este respecto que, con fecha 20 de marzo de 2025, la representación procesal de la entidad mercantil Building Center, S.A.U. interpuso demanda de juicio verbal de desahucio (por falta de pago de rentas) y reclamación de cantidad frente a Dimas, solicitándose (en el suplico de dicho escrito inicial), además de la resolución del contrato de arrendamiento de fecha 28 de mayo de 2021 y el consiguiente desalojo (desahucio) de la finca arrendada -ubicada en la DIRECCION000, de la localidad de San Adrián (Navarra)-, la condena de la parte demandada al abono de la cantidad total (derivada del impago parcial de las rentas devengadas en el periodo temporal comprendido entre los meses de enero de 2022 y enero de 2025) de 880,99 euros, solicitando igualmente su condena al *"pago de las rentas que se devenguen durante la tramitación de este procedimiento y no sean abonadas, hasta la efectiva entrega de posesión de la finca de la que es propietaria mi mandante"*.

Mediante Decreto de fecha 16 de julio de 2025, dictado por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Estella/Lizarra (Plaza nº 1) en el ámbito del procedimiento de Juicio Verbal de Desahucio (Falta de Pago) nº 341/2025, se requirió formalmente a la parte demandada a fin de que, en el plazo de diez días, *"desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquél en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades que adeude en el momento de dicho pago enervado (sic) del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación"* (énfasis añadido por esta Sala).

La parte demandada fue emplazada y requerida en legal forma el día 7 de agosto de 2025 -a través de la Agrupación de Secretarías de Paz de Andosilla, Azagra y San Adrián-, por lo que, tal y como señala la representación de la entidad recurrente (aspecto no controvertido), el plazo de consignación u oposición de la parte demandada finalizaba legalmente el día 12 de septiembre de 2025 -pudiéndose presentar el correspondiente escrito o realizar la oportuna consignación hasta las 15:00 horas del día hábil (de gracia) inmediatamente posterior, esto es, el 15 de septiembre de 2025-.

La parte demandada se personó en las actuaciones mediante escrito de fecha 5 de septiembre de 2025, solicitando la suspensión (por vulnerabilidad) del procedimiento -suspensión que sería denegada mediante diligencia de ordenación de fecha 8 de septiembre de 2025-.

A las 13:42 horas del día 15 de septiembre de 2025 (día de gracia), la representación de la parte demandada presentó un escrito, en el que manifestaba que había *"consignado en la cuenta correspondiente al juzgado el importe que consta en el requerimiento, 880,94 euros"*(sic), justificando su derecho a enervar (ante la ausencia de recepción de requerimiento extrajudicial previo alguno) y solicitando *"se tenga por ofrecida CONTESTACION al requerimiento practicado y practicada enervación de la acción continuándose el presente procedimiento hasta su archivo"*.

Junto con dicho escrito, la parte demandada aportó una fotografía de un justificante de transferencia emitido por la entidad financiera BBVA el día 12 de septiembre de 2025, que certificaba la realización de una transferencia bancaria el mismo día 12 de septiembre de 2025, por importe de 880,94 euros, a una cuenta de destino (beneficiaria) cuya titularidad no consta debidamente acreditada en las presentes actuaciones -figurando como beneficiario "Damaso"-, ordenada por el demandado y bajo el concepto de "ALQUILER".

Mediante diligencia de ordenación de fecha 6 de octubre de 2025, el órgano judicial de instancia puso en conocimiento de la parte demandada que *"se comprueba la cuenta de consignaciones del Juzgado, en la que no aparece el ingreso de la cantidad preceptiva para atender a su solicitud"*(sic), requiriéndole a fin de que, en el plazo de tres días, *"justifique que ha realizado el ingreso que manifiesta en el plazo que se le dio al efecto, no siendo correcto el justificante de transferencia que aporta"* (énfasis añadido por esta Sala).

Finalmente, con fecha 9 de octubre de 2025, la representación de la parte demandada presentó un escrito, en el que señalaba que la transferencia anterior había resultado devuelta (aludiendo a que, en vez de reseñarse

los números correspondientes del expediente, se había recogido por error como concepto "alquiler"), aportando *"recibo pagado subsanado el error en el concepto"*.

A este respecto, aporta una fotografía de un recibo emitido por la entidad financiera Banco Santander, S.A. de fecha 8 de octubre de 2025, que acredita el *"ingreso en cuenta de consignación"* por parte del demandado, ese mismo día 8 de octubre de 2025, de un importe de 880,01 euros, bajo el concepto de *"ingreso en juzgados por cajero automático"*.

La representación de la entidad demandante se opuso a dicha consignación -con efectos enervatorios del desahucio-, tanto mediante escrito de fecha 7 de noviembre de 2025 -en la que además señala que la deuda vigente a fecha 3 de noviembre de 2025 era de 1.139 euros-, como en el acto de la vista (celebrada el día 5 de marzo de 2026).

3. La juzgadora de instancia estimó debida y suficientemente acreditada la efectiva consignación por parte del demandado, del importe solicitado en la demanda, estimando válidamente enervada la acción de desahucio ejercitada en este procedimiento y desestimando la demanda -*"consta acreditado por parte del demandado el pago de dicha cuantía mediante consignación en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Tribunal en fecha 12 de septiembre de 2025. (doc. 32 del í.e) la cual fue objeto de rectificación procediendo a su subsanación mediante ingreso por dicho importe en fecha 8 de octubre de 2025"*-.

4. Le asiste la razón a la entidad mercantil demandante.

Se ha de distinguir, a este respecto, entre el hecho mismo del pago o consignación en el momento procesal oportuno (a efectos enervatorios), del de su efectiva prueba o acreditación, advirtiéndose por el Tribunal Supremo (entre otros muchos, en el ATS de 30 de noviembre de 2011) que únicamente *"es posible la subsanación de la falta de acreditación del cumplimiento cuando no se hubiese facilitado justificación de ese extremo, por ser este un requisito formal susceptible de ser subsanado, pero no la subsanación del hecho del pago o consignación en sí mismo"*.

En el presente caso, tal y como avanzábamos anteriormente, a las 13:42 horas del día 15 de septiembre de 2025 (día de gracia), la representación de la parte demandada presentó un escrito, en el que manifestaba que había *"consignado en la cuenta correspondiente al juzgado el importe que consta en el requerimiento, 880,94 euros"* (sic), justificando su derecho a enervar (ante la ausencia de recepción de requerimiento extrajudicial previo alguno) y solicitando *"se tenga por ofrecida CONTESTACION al requerimiento practicado y practicada enervación de la acción continuándose el presente procedimiento hasta su archivo"*.

No obstante, junto con dicho escrito, la parte demandada aportó una fotografía de un justificante de transferencia emitido por la entidad financiera BBVA el día 12 de septiembre de 2025, que certificaba la realización de una transferencia bancaria el día 12 de septiembre de 2025, por importe de 880,94 euros (inferior incluso al efectivamente solicitado en la demanda), a una cuenta de destino (beneficiaria) cuya titularidad no consta debidamente acreditada en las presentes actuaciones -figurando como beneficiario "Damaso", ordenada por el demandado y bajo el concepto de "ALQUILER".

Mediante diligencia de ordenación de fecha 6 de octubre de 2025, el órgano judicial de instancia puso en conocimiento de la parte demandada que *"se comprueba la cuenta de consignaciones del Juzgado, en la que no aparece el ingreso de la cantidad preceptiva para atender a su solicitud"* (sic), requiriéndole a fin de que, en el plazo de tres días, ***"justifique que ha realizado el ingreso que manifiesta en el plazo que se le dio al efecto, no siendo correcto el justificante de transferencia que aporta"*** (énfasis añadido por esta Sala).

Esto es, tal y como exige la jurisprudencia constitucional, se requirió la subsanación de la acreditación o justificación documental de haberse realizado dicha consignación (enervatoria) en el plazo legal concedido -con anterioridad a las 15 horas del día 15 de septiembre de 2025-.

Finalmente, con fecha 9 de octubre de 2025, la representación de la parte demandada presentó un escrito, en el que señalaba que la transferencia anterior había resultado devuelta (aludiendo a que, en vez de reseñarse los números correspondientes del expediente, se había recogido por error como concepto "alquiler", aspecto que no resulta acreditado en forma alguna en este procedimiento), aportando *"recibo pagado subsanado el error en el concepto"*.

A este respecto, aportó una fotografía de un recibo emitido por la entidad financiera Banco Santander, S.A. de fecha 8 de octubre de 2025, que acredita el *"ingreso en cuenta de consignación"* por parte del demandado, ese mismo día 8 de octubre de 2025, de un importe de 880,01 euros, bajo el concepto de *"ingreso en juzgados por cajero automático"*.

Nos hallamos, por tanto, ante una inadecuada subsanación respecto al hecho mismo de la consignación o ingreso bancario (por un importe, nuevamente, inferior incluso al solicitado en la demanda), habiéndose

efectuado la misma, de manera totalmente improcedente o sin la debida justificación material, fuera del plazo legalmente habilitado para ello.

Procede, por tanto, la estimación del segundo motivo del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -Building Center, S.A.U.- frente a la sentencia de instancia, que se revoca, no estimándose válidamente enervada la acción de desahucio ejercitada en la demanda.

5. En todo caso, esta Sala aprecia también la concurrencia u oportunidad del tercer motivo del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -Building Center, S.A.U.-, que aludía a la insuficiencia -a efectos enervatorios- de dicha (inadecuada y extemporánea) consignación, por cuanto, no solo se ingresó un importe (880,01 euros) incluso inferior al solicitado en la demanda inicial (880,99 euros), sino en todo caso inferior al devengado o debido en el momento en que se realizó el primero de los pagos pretendidamente enervatorios (el día 12 de septiembre de 2025, liquidándose en ese momento por la entidad demandante, de manera incontrovertida, una cantidad debida total de 948,48 euros).

En efecto, el artículo 22.4 de la LEC (vigente en el momento de incoación del procedimiento, tras la reforma operada por el Real Decreto-ley 6/2023, de 19 de diciembre), dispone que *"los procesos de desahucio de finca urbana o rústica por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán mediante decreto dictado al efecto por el letrado de la Administración de Justicia si, requerido aquél en los términos previstos en el apartado 5 del artículo 438, paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente, dentro del plazo conferido en el requerimiento, el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio"* (énfasis añadido por esta Sala).

Así fue expresamente requerida la parte demandada en el Decreto de fecha 16 de julio de 2025, dictado por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Estella/Lizarra (Plaza nº 1) en el ámbito del procedimiento de Juicio Verbal de Desahucio (Falta de Pago) nº 341/2025, cuando se requirió formalmente a la parte demandada a fin de que, en el plazo de diez días, *"desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquél en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades que adeude en el momento de dicho pago enervado (sic) del desahucio"*; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación" (énfasis añadido por esta Sala).

Es decir, la normativa procesal no vincula o acota el importe que ha de ser abonado o consignado por el arrendatario para la válida enervación del desahucio, al reclamado en la demanda, sino que exige inexcusablemente su ampliación o actualización (con arreglo a lo dispuesto en el contrato en cuestión) al efectivamente devengado (en concepto de rentas y cantidades asimiladas) en el momento en el que se efectúe dicho pago enervador.

No resulta de aplicación, por tanto, el principio de *perpetuatio iurisdictionis* (o, más bien, *perpetuatio factio perpetuatio obiecto*) respecto de esta cuestión.

A este respecto, entre otras muchas, la Sentencia del Tribunal Supremo (STS) 193/2009, de 26 de marzo de 2009, cuando señala (atendiendo a la redacción vigente en ese momento del referido precepto procesal) que *"dentro del cuidadoso equilibrio entre los derechos del arrendador y del inquilino que la legislación arrendaticia urbana busca en cada etapa histórica, con normas que protegen al arrendatario, como la prórroga forzosa antes y la duración mínima del contrato ahora, y otras que amparan al arrendador frente a los incumplimientos de aquél, como la actual reducción de las oportunidades de enervación del desahucio a una sola, al arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada, y el abuso de derecho estará no tanto en el arrendador que pretenda resolver el contrato por impago puntual de la renta cuanto en el arrendatario que persista en su impuntualidad. Por eso la enervación del desahucio no puede entenderse ya como un "derecho procesal" que menoscabe el derecho sustantivo del arrendador a que se le pague la renta puntualmente, sino como una oportunidad que la propia ley administra cuidadosamente atendiendo a razones sociales de cada momento histórico, y de ahí que no quepa obligar al arrendador a interponer una demanda tras otra cuando resulta que no depende de él el momento en que sus reclamaciones vayan a ser conocidas por el inquilino y, en cambio, sí depende de éste el pago puntual de la renta"*.

Yerra, por tanto, la juzgadora de instancia, cuando, sobre esta cuestión, afirma que *"el demandado consignó la cantidad que se reclamaba mediante la demanda que da lugar al presente procedimiento y que es precisamente la cuantía de 880.99 euros no pudiendo pretender la actora que el demandado consigne otra cantidad que no es la que se le ha reclamado sin perjuicio de lo que se determine en fase de ejecución"*.

6.Procede, con base en todo lo expuesto, la estimación del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil demandante -Building Center, S.A.U.- frente al pronunciamiento desestimatorio de la sentencia de instancia, que se revoca, no estimándose válidamente enervada la acción de desahucio ejercitada en la demanda, debiendo proseguir el procedimiento con arreglo a la tramitación legal que corresponda.

CUARTO.-La estimación del recurso de apelación interpuesto por la entidad mercantil demandante, que además comporta la desestimación del único motivo de oposición esgrimido en primera instancia (procedencia de la enervación y virtualidad o eficacia de la misma) por la parte demandada, motiva, en aplicación de los artículos 398.1 y 394.1 de la LEC (en el tenor vigente en el momento de incoación del procedimiento), la imposición de las costas procesales de primera instancia -condena que ya fue impuesta al demandado, si bien con arreglo al artículo 22.5 de la LEC- y de esta alzada (segunda instancia) a la parte demandada-recurrida, no apreciándose la concurrencia de 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 Paula Bonafuente Escalada, en nombre y representación de la entidad mercantil demandante **BUILDING CENTER, S.A.U.**,frente al pronunciamiento desestimatorio de la Sentencia nº 67/2026, de 9 de marzo de 2026, dictada por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Estella/Lizarra (Plaza nº 1) en el ámbito del procedimiento de Juicio Verbal de Desahucio (Falta de Pago) nº 341/2025, que se **REVOCA**,no estimándose válidamente enervada la acción de desahucio ejercitada en la demanda, debiendo proseguir el procedimiento con arreglo a la tramitación legal que corresponda.

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

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.