



Roj: **SAP NA 1111/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:1111**

Id Cendoj: **31201370032026100832**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **11/06/2026**

Nº de Recurso: **425/2026**

Nº de Resolución: **839/2026**

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

Ponente: **DANIEL RODRIGUEZ ANTUNEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 000839/2026

Ilmos/as. Sres/as.

Presidenta

D^a. ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL

Magistrados

D. ILDEFONSO PRIETO GARCÍA-NIETO

D. DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ (Ponente)

En Pamplona/Iruña, a 11 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 0000425/2026**, derivado del *Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0000593/2025 - 0*, del Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela. Plaza nº 3 de Tudela; siendo parte *apelante*, la demandante, **ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE S.A.U.**, representada por la Procuradora D^a M^a Mercedes González Martínez y asistida por el Letrado D Fernando Torres Heras; parte *apelada*, el demandado, **D. Teofilo**, representado por la Procuradora D^a M^a **Montserrat Garde Gil** y asistido por la Letrada D^a Patricia Moracho Jiménez .

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Con fecha 12 de febrero del 2026, el referido Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela. Plaza nº 3 de Tudela dictó Sentencia en Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0000593/2025 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

" Que debo DESESTIMAR Y DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales D^a. MERCEDES GONZÁLEZ MARTÍNEZ en nombre y representación de ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, SA, contra D. Teofilo representado por la Procuradora de los Tribunales D^a. MONSERRAT GARDE GIL y, en consecuencia, ABSUELVO D. Teofilo de los pedimentos instados en su contra, con imposición de costas a la parte actora.

Se impone las costas de esta instancia a de ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, SA"

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

CUARTO.-La parte apelada, Teofilo, evacuó el traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.



QUINTO.-Admitida dicha apelación en ambos efectos y remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a esta Sección Tercera, en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 0000425/2026, habiéndose señalado el día 9 de junio del 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-La entidad Altamira Santander Real Estate SA interpuso demanda de desahucio frente a D. Teofilo . La demandante planteaba que el 20 de diciembre de 2023 se firmó un contrato de arrendamiento entre Lurió SA y el demandado sobre la vivienda sita en la DIRECCION000 y DIRECCION001 de Fitero, aclarando que en escritura notarial de 19 de septiembre de 2023 la demandante había absorbido por fusión a Lurió SA. La demandante denunciaba el impago de la renta por parte del inquilino desde enero de 2024, reclamando su desahucio y la condena al pago de las rentas desatendidas.

El demandado se opuso a la demanda censurando primeramente que el contrato no fue firmado por la verdadera entidad propietaria y que él recibió una copia distinta de fecha 27 de diciembre de 2023 en la que aparece la ahora demandante. Aclaraba también que la renta arrendaticia se fijó en 500 euros al mes pero con reconocimiento de una subvención del Gobierno de Navarra al inquilino, que la dejaba en 126,66 euros. El demandado opuso el incumplimiento de contrato de la propia parte demandante, porque conforme al contrato debía girar el cobro de la renta a su cuenta bancaria y sin embargo no lo hizo así (sino que lo hacía en una cuenta de su hermano, anterior inquilino, al que incluso demandó por desahucio, en demanda desestimada, a partir de la cual tampoco corrigió el giro); e igualmente incumplimiento por no reclamar al inquilino, conforme prevé el contrato, la documentación necesaria para renovar la subvención en el año 2025.

SEGUNDO.-La sentencia de la Plaza nº 3 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Tudela, objeto de la presente apelación, desestimó la demanda. La juzgadora *a quo* concluye que existe en este caso incumplimiento de la parte arrendadora que no le faculta para la reclamación. Para ello reprocha en primer lugar que el contrato se firmase como parte arrendadora por una sociedad que había quedado ya extinguida meses antes al haber sido absorbida por la demandante. En todo caso, imputa incumplimiento de la arrendadora porque el contrato estipulaba el pago de la renta por parte del inquilino mediante cargo a efectuar por el arrendador en su cuenta bancaria, lo que nunca hizo la demandante. E igualmente imputa incumplimiento de la arrendadora porque el contrato aclara que la vivienda es VPO, susceptible de subvención de la renta para el inquilino, y la arrendadora incumplió la obligación contractual de tramitar la subvención en 2025 (pues sí fue reconocida en 2024).

La entidad demandante se alza en apelación contra la referida sentencia denunciando error en la valoración de la prueba. En primer lugar considera intrascendente que el contrato se firmase por una sociedad ya extinguida argumentando al efecto que tuvo lugar una reestructuración del grupo fusionándose por absorción dos sociedades del mismo grupo y produciéndose una sucesión universal en los derechos y obligaciones, sin transmisión de los mismos a terceros. En segundo lugar, considera que el hecho de que por error involuntario hubiese girado los recibos de cobro de la renta en una cuenta bancaria de otra persona no eximía al demandado de abonar la renta por otros medios y cumplir así su obligación contractual de pagar la renta en tiempo y forma, subrayando que, de hecho, pudo pagar ante la reclamación extrajudicial o tras la demanda. Finalmente, y en tercer lugar, la recurrente considera que la renovación de la subvención de la renta era inviable para el año 2025 porque el Gobierno de Navarra había suspendido al demandado el reconocimiento de renta garantizada por no haber cumplido la obligación de participar en actividades de inserción socio-laboral, añadiendo que, en cualquier caso, el demandado tampoco demuestra el pago durante 2024 de la renta minorada con la subvención.

El demandado se opuso al recurso de apelación destacando que la entidad arrendadora no corrigió el giro de cobro de la renta ni siquiera tras quedar aclarado su error de seguir dirigiéndolo contra el anterior inquilino (hermano del hoy demandado) ni facilitó tampoco ningún otro medio ni vía de comunicación para que el demandado pudiese tener una alternativa de pago. También subraya que la sucesión de derechos por fusión de sociedades recae, obviamente, sobre los derechos y obligaciones preexistentes a tal fusión, no a los surgidos con posterioridad como este contrato. Y defiende en todo caso la *mora accipiendie* incumplimiento contractual de la demandante por no girar el cobro de la renta y por no solicitar la documentación oportuna para tramitar la subvención de la renta.

TERCERO.-La revisión de la prueba practicada en la primera instancia revela los siguientes hechos de interés para esta apelación.

En fecha 19 de septiembre de 2023 se otorgó escritura ante la Notario de Madrid D^a Eloísa López Monís Gallego autorizando la fusión por absorción entre la mercantil Altamira Santander Real Estate SAU, como sociedad



absorbente, y la entidad Luru6 SAU, como sociedad absorbida, a consecuencia de lo cual Luri6 SAU quedaba "extinguida y su patrimonio (y por tanto todos sus derechos y obligaciones, relaciones jurídicas y posiciones contractuales y judiciales) ha quedado transmitido en bloque a la sociedad absorbente Altamira Santander Real Estate SA".

A pesar de lo anterior, en fecha 20 de diciembre de 2023 Luri6 SAU firmó como arrendadora un contrato de arrendamiento de vivienda con el Sr. Teofilo, sobre la vivienda que decía de su propiedad sita en la DIRECCION000 y DIRECCION001 de Fitero.

El contrato se firmó por un año con prórroga obligatoria hasta seis años más. Se fijó una renta mensual de 500 euros, si bien la cláusula cuarta-bis previó que, siendo la vivienda objeto de contrato una VPO, "Una vez suscrito el contrato de arrendamiento y conste su visado administrativo el arrendatario podrá obtener del Gobierno de Navarra para el primer año de vigencia del presente contrato de alquiler, siguiendo lo señalado en el Decreto Foral 4/2006, de 9 de enero y demás Ordenes Forales y Decretos que lo regularizan y complementan, las siguientes subvenciones, calculadas como un porcentaje del total de la renta mensual" (un 25% por ingresos entre el 1,7 y 1,4 del IPREM; un 50% por ingresos entre 1,4 y 1 IPREM; y un 75% por ingresos menores de 1 IPREM). La cláusula contractual añadía también que "La solicitud de estas subvenciones tendrá carácter anual, debiendo volver a solicitarse una vez transcurrido dicho plazo, aportando la documentación que acredite las circunstancias personales y familiares necesarias para su solicitud y quedando condicionada su concesión a la normativa aplicable en cada momento y a las disponibilidades presupuestarias del ejercicio económico en que se solicite. La no entrega de la documentación requerida por la propiedad al inquilino y/o la entrega de la misma fuera del plazo estipulado para su recepción podría suponer la pérdida de la subvención aplicable sobre la renta mensual para la nueva anualidad. Para tener derecho a dicha subvención la parte arrendataria deberá estar al corriente del pago de los recibos de las rentas, de los gastos de comunidad, mantenimiento, contribuciones, tasas e impuestos municipales. Las subvenciones personales a los arrendatarios serán percibidas por el arrendador trimestralmente, debiendo deducirlas a los arrendatarios, todo ello según la legislación vigente".

Está demostrado también que para la anualidad 2024 el arrendatario Sr. Teofilo obtuvo efectivamente subvención del Gobierno de Navarra para la renta arrendaticia, quedando la misma en la cuantía de 126,66 euros mensuales. En concreto el documento del Departamento de Vivienda certifica que la promotora de la subvención fue Altamira Santander Real Estate, que el beneficiario fue D. Teofilo y que el importe de la subvención ascendió a 375 euros al mes.

La cláusula tercera del contrato determinó la forma de pago de la renta: "El abono de la renta se verificará en la siguiente cuenta del arrendatario mediante el correspondiente cargo que realizará el arrendador, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes y ello, con independencia de la obligación por parte del arrendador de entregar los correspondientes recibos". Se añadía a continuación un número de cuenta terminado en NUM000.

A pesar de lo anterior, está documentado que la entidad demandada giró recibos por el importe de 126,66 euros (la renta resultante tras subvención) entre enero de 2024 y agosto de 2024, así como en diciembre de ese mismo año, a una cuenta bancaria distinta terminada en NUM001, de titularidad de D. Juan Alberto (hermano del aquí demandado). Es más, por sentencia de 31 de marzo de 2025 el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Tudela desestimó una demanda de Altamira Santander Real Estate frente a D. Juan Alberto por reclamación de rentas arrendaticias de agosto, octubre, noviembre y diciembre de 2023, y enero a junio de 2024 por estar resuelto su contrato de arrendamiento desde diciembre de 2023.

CUARTO.-Con arreglo a todo lo anteriormente expuesto, procede la desestimación del recurso de apelación porque concurre una manifiesta situación de *mora accipiendi* por incumplimiento de contrato de la entidad arrendadora demandante, circunstancia que basta por sí sola para ratificar la sentencia de primera instancia.

Previamente, no podemos dejar de llamar la atención con respecto de la anomalía contractual que se produce en el caso que nos ocupa a partir de que el contrato fue firmado como arrendadora por una persona jurídica que, sin embargo, ya estaba extinguida en ese momento. Como ha quedado indicado, Luri 6 SA, que fue la entidad que firmó como arrendadora en diciembre de 2023, había quedado previamente extinguida en septiembre de ese año por absorción por Altamira Santander Real Estate.

Esa absorción implicó la transmisión de los derechos, obligaciones y contratos que Luri6 ostentaba a septiembre de 2023, y así entre ellos el dominio de la vivienda sita en la DIRECCION000 y DIRECCION001 de Fitero. Lo que no puede defender la entidad aquí apelante, por notable falta de lógica, es que en septiembre de 2023 también se transmitió la posición contractual de Luri6 en un contrato de diciembre de 2023, porque obviamente la transmisión se produce sobre bienes, derechos y obligaciones existentes en el momento de la fusión, no respecto de futuros (a los cuales en principio ni siquiera podría acceder la entidad absorbida por haber perdido ya su personalidad jurídica).



No obstante lo anterior, entendemos que el problema advertido no generaría necesariamente un defecto insubsanable al menos en las circunstancias concretas del caso que nos ocupa, de las que cabría entender una reconducción y asunción de la relación jurídica por Altamira Santander Real Estate. Ello por cuanto el arrendatario demandado acompañó con su contestación una copia del mismo contrato pero fechada el 27 de diciembre de 2023 (no el 20 de diciembre de 2023) en el que se identifica como arrendadora a Altamira Santander Real Estate. Este último documento no consta firmado por la entidad demandante, por lo que en principio no resultaría oponible y no constituiría el título negocial sobre el que gira el litigio. Pero genera ante el arrendatario una apariencia jurídica de vinculación contractual de Altamira, suficiente para al menos salvar la descuidada e indolente construcción de la legitimación negocial y procesal de la entidad ahora recurrente. Debemos entender, como solución además más favorable para el arrendatario, que, ante el escaso margen temporal entre septiembre y diciembre de 2023, la sociedad absorbente, Altamira, ratificó y asumió a posteriori el contrato que había sido firmado por una sociedad inexistente (Luri6) a la que acabada de suceder universalmente por absorción, pues de lo contrario podría concurrir nulidad del contrato en perjuicio del inquilino cuando, sin embargo, dicho contrato se ha ido desarrollando con posterioridad.

QUINTO.-En cualquier caso, como hemos adelantado la relación de hechos probados resulta reveladora en este caso de una clara situación de *mora accipiendi*, esto es, de entera imputación a la parte arrendadora de la falta de cobro y pago de la renta mensual.

Como ha quedado visto, el contrato estipuló una forma de pago muy concreta: cargo a realizar por Altamira Santander Real Estate en la cuenta bancaria del arrendatario, dentro de los 5 primeros días de cada mes. El arrendatario cumplió facilitando el oportuno número de cuenta. Afirma la entidad demandante en su recurso de apelación que es irrelevante su "error involuntario" de girar el cobro en otra cuenta bancaria de un tercero porque ello no desnaturaliza la obligación del arrendatario de pagar en tiempo "y forma". El problema es que esa "forma" de pago quedó determinada en el contrato en un cauce concreto y particular en el que es determinante la conducta de la arrendadora, y que en este caso no ha cumplido.

El Tribunal Supremo afirmó en STS de 30 de diciembre de 1998 que los tres requisitos básicos para apreciar *mora accipiendi* son: (1) Una obligación vencida para cuyo cumplimiento haga falta el concurso del acreedor; (2) La realización por el deudor de todo lo que conduce a la ejecución de la prestación (ofrecimiento/consignación); y (3) La falta de cooperación por parte del acreedor, sin justificación legal alguna, al cumplimiento de la obligación, determinando con ello un ficticio incumplimiento del propio deudor. Así sucede en este caso, pues la forma de pago requería el concurso del arrendador acreedor, el arrendatario cumplió su parte facilitando su número de cuenta, y el arrendador no cumplió. Como afirma la SAP Valencia de 11 de diciembre de 2006, la *mora accipiendi* implica "atribuir efectos jurídicos a aquella situación en la que la falta de pago o cumplimiento de la obligación tiene su causa en la conducta del acreedor, quien por tanto no puede beneficiarse de su obrar torticero y acorde con la mala fe. No cabe duda que el acreedor, en cuanto titular de la obligación, que como activo se inserta en su patrimonio y resulta con facultades de disposición sobre la misma, no tiene la obligación jurídica de recibir la prestación en que aquella consista. Si tiene, empero, la obligación de no impedir que éste cumpla aquello que le incumbe, surgiendo en ese caso la llamada «mora accipiendi», cuyo efecto fundamental es la exclusión de la mora del deudor - SSTS de 9 de julio de 1941 y 12 de junio de 1969".

La Ley de Arrendamientos Urbanos otorga efecto resolutorio del contrato al impago de la renta imputable al arrendatario, esto es, a un incumplimiento de contrato imputable al mismo. En el caso que nos ocupa, por el contrario, la falta de pago de la renta es entera y exclusivamente imputable a la entidad arrendadora pues ha sido su inactividad lo que ha impedido el pago de la renta. La entidad arrendadora debió haber girado los oportunos recibos arrendaticios contra la cuenta facilitada por el arrendatario y no sólo no lo hizo, sino que por el contrario lo hizo contra la cuenta de un tercero. Es más, incluso demandó el impago de las rentas a dicho tercero y a pesar de ver desestimada su demanda en marzo de 2025 tampoco corrigió a partir de esa fecha su inactividad sino que por el contrario nos encontramos con que dejó transcurrir varios meses más hasta interponer la actual demanda en septiembre de 2025, meses durante los cuales no consta que girase cobro alguno a la cuenta del aquí demandado (todo ello al margen de que la demanda, además, incluye la reclamación del importe de la renta calculada por el año 2024 en 500 euros mensuales cuando por el contrario está demostrado que en esa anualidad estaba subvencionada y el importe a cobrar por el giro no efectuado debió haber sido de 126,66 euros).

SEXTO.-En cuanto al pago de las costas de la apelación, el art. 398 de la LEC se remite (en el tenor actual ya vigente al tiempo de incoarse el presente proceso) a lo dispuesto en el art. 394 LEC, norma conforme a la cual las costas de imponen a la parte que ve desestimadas sus pretensiones, por tanto en este caso a la parte apelante al quedar desestimado su recurso.

Vistos los citados artículos y demás de general y pertinente aplicación.

**FALLO**

SE DESESTIMA el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. González Martínez, en nombre y representación de Altamira Santander Real Estate SA, contra la sentencia de 13 de febrero de 2026 dictada por la Plaza nº 3 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Tudela en el procedimiento Juicio Verbal nº 593/2025, que **SE CONFIRMA**.

Todo ello con imposición del pago de las costas del recurso de apelación a la parte recurrente.

Dese el destino legal al depósito que se haya constituido para recurrir.

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.

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

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.