



Roj: **SAP NA 1206/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:1206**

Id Cendoj: **31201370032026100890**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **02/07/2026**

Nº de Recurso: **623/2026**

Nº de Resolución: **913/2026**

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

Ponente: **AURELIO HERMINIO VILA DUPLA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Sección: E

SECCIÓN TERCERA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE NAVARRA

Plaza del Juez Elío/Elío Epailearen Plaza, Planta 2 Solairua

Pamplona/Iruña 31011

Teléfono: 848.42.41.10 - FAX 848.42.43.43

Email.: audinav3@navarra.es

RES04

Proc.: APELACIONES JUICIOS ORDINARIOS

Nº: 0000623/2026

NIG: 3120142120260000834

Procedimiento origen: Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) 0000127/2026 - 0

Órgano origen: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña. Plaza nº 2 de Pamplona/Iruña

Puede relacionarse de forma telemática con esta Administración a través de la

Sede Judicial Electrónica de Navarra <https://sedejudicial.navarra.es/>

S E N T E N C I A Nº 000913/2026

Ilmo. Sr. Presidente

D. AURELIO HERMINIO VILA DUPLÁ (Ponente)

Ilmos. Sres. Magistrados

D. ILDEFONSO PRIETO GARCÍA-NIETO

D. FERNANDO PONCELA GARCÍA

D. ADRIÁN CÁMARA DEL RÍO

En Pamplona/Iruña, a 2 de julio de 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 623/2026**, derivado de los autos de *Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) nº 127/2026 - 0* de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña. Plaza nº 2 de Pamplona/Iruña; siendo parte *apelante*, los demandados, **Dña. Araceli representada por la Procuradora Dña. Tania Jacinta Andrés Carpintero y asistida por el Letrado D. Juan Pablo Pereyra Urdíroz y D. Landelino**, representado por la Procuradora Dña. Nerea Tarragona Gastea y

asistido por el Letrado D. Juan Pablo Pereyra Urdíroz; parte *apelada*, la demandante, **Dña. Ángela**, representada por el Procurador D. Jaime Ubillos Minondo y asistida 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 09 de abril del 2026, la referida Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña. Plaza nº 2 de Pamplona/Iruña dictó Sentencia 000129/2026 en los autos de Procedimiento Ordinario (Arrendamientos - 249.1.6) nº 127/2026 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"Estimo la demanda de D Jaime Ubillos Minondo en representación de Dª Ángela frente a D Landelino Y Dª Araceli y en consecuencia

A) Declaro resuelto el contrato de 24 de abril de 2023 de arrendamiento de la vivienda sita en la DIRECCION000 de Pamplona condenando a los demandados a estar y pasar por tal declaración.

B) Condeno a los demandados, D Landelino y Dª Araceli , a dejar libre y expedita la vivienda objeto de arrendamiento sita en la DIRECCION000 de Pamplona, con apercibimiento de su lanzamiento firme la presente Con expresa imposición de las costas a las partes demandadas"

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

CUARTO. -La parte apelada, **Dña. Ángela** , 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 de la Audiencia Provincial de Navarra, en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 623/2026, habiéndose señalado el día 16 de junio de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: a) La presente apelación trae causa de la demanda presentada el 22 de enero de 2026 por la propietaria de la vivienda sita en la DIRECCION000 . de Pamplona contra los arrendatarios, solicitando se declare resuelto el contrato de arrendamiento de 24 de abril de 2023 y se les condene a dejar libre y expedita la vivienda, procediendo a su lanzamiento caso de no verificarlo en el término señalado.

La duración pactada era de un año, prorrogable hasta cinco (cláusula 2ª), pactándose expresamente:

"Se hace constar de forma expresa que si tras el segundo año de duración del contrato el arrendador tiene necesidad de ocupar la vivienda 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 podrá el arrendador hacer uso de la capacidad que le concede el primer párrafo del artículo 9.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , en el sentido de que podrá impedir que se prorrogue obligatoriamente el contrato. Y ello siempre y cuando el arrendador cumpla con el requisito de notificar su petición de no prórroga obligatoria y siempre que tal notificación se realice con, al menos cuatro meses de antelación a la fecha en la que la vivienda se vaya a necesitar".

En apoyo de su pretensión alegaba que por medio de burofax fechado el 14 de noviembre de 2025, aportado como documento núm. 3 de la demanda, requirió a los demandados el desalojo de la vivienda arrendada antes del 1 de mayo de 2026, para que su hija Marí Juana , que cumple 18 años el NUM000 de 2026, pudiera satisfacer su necesidad de vivienda independiente a partir del 1 de mayo de 2026, siendo entregado el burofax el 19 de noviembre de 2025.

El citado burofax tiene el siguiente contenido:

"Como le consta la duración pactada en el contrato es de un año desde el 1 de mayo de 2023, prorrogable hasta un máximo de cinco. También se pacta en el contrato, estipulación 2ª, que, si la arrendadora tiene necesidad de la vivienda para sí o sus familiares podrá ocuparla, recuperar su uso, una vez transcurridos dos años de vigencia del contrato. Habiendo transcurrido dos años desde el inicio del contrato es por lo que:

1º) *Le comunico que es deseo de la arrendadora no prorrogar el contrato para que su hija, Marí Juana , pueda satisfacer su necesidad de vivienda independiente a partir del 1 de mayo de 2026.*

2º) *Que en cumplimiento de la cláusula 2ª del contrato de arrendamiento de 24 de abril de 2023, le requiero para que ponga la vivienda arrendada de la DIRECCION000 , a disposición de la propietaria arrendadora antes del 1 de mayo de 2026. Advirtiéndole, que, de no verificarlo en ese plazo, la Sra. Ángela , se verá en la necesidad de interponer la correspondiente demanda de desahucio.*

Quedo afectuoso a su disposición, o a la de su dirección letrada, en las direcciones y teléfonos obrantes al pie".

b) En el escrito de contestación los demandados se opusieron alegando, en primer lugar, que el documento núm. 3 de la demanda es una mera reclamación unilateral que en absoluto cumple los requisitos legales exigidos para la validez del MASC, que no se satisface con cualquier comunicación previa entre las partes, sino que debe consistir en una actividad negociadora real, orientada a buscar una solución extrajudicial, desarrollada de buena fe y además acreditada documentalmente (SAP Zaragoza de 6 de noviembre de 2025), conforme establece la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia y la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

En segundo lugar, la inadecuación del procedimiento, conforme a los arts. 255 y 405.3 LEciv, ya que la necesidad de ocupación nace en la Ley de Arrendamientos Urbanos y, si el arrendatario no entrega la finca tras el preaviso, la reclamación de entrega se articulará mediante una demanda de recuperación posesoria en el cauce verbal, estableciendo por *"analogía"*, la *"jurisprudencia de Audiencias Provinciales (.) que las demandas dirigidas a recuperar la plena posesión de una finca cedida en precario se ventilan por juicio verbal cualquiera que sea su cuantía"*.

En tercer lugar, que la Audiencia Provincial de Madrid (sentencia de la Sección 11 núm. 33/2018, del 12 de febrero de 2018) considera relevante que el burofax exprese todas las circunstancias exigidas y que determinados extremos personales resulten acreditados documentalmente, subrayando la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que no basta afirmar que se remitió un burofax, sino que debe poder probarse su envío, su contenido y su recepción fehaciente (Resolución de 19 de noviembre de 2020), por lo que al no cumplirse *"el requisito de acreditar la necesidad en la comunicación previa, puesto que no se acompañaron los documentos acreditativos correspondientes, se produce una grave indefensión jurídica"* de los demandados.

c) En la audiencia Previa fueron desestimados los dos primeros motivos de oposición y el recurso de reposición interpuesto por los demandados, haciendo constar su letrado la debida protesta.

La sentencia del Juzgado estimó la demanda, en la forma recogida en el antecedente de hecho 2º de nuestra sentencia.

Para desestimar el primer motivo de oposición, reproduciendo las razones expuestas en la audiencia Previa, la juez de primera instancia argumenta que se ha cumplido el MASC enviando un burofax el 14 de noviembre de 2025 al domicilio de la vivienda arrendada, lugar de notificaciones pactado en la cláusula 19ª del contrato, en el que *"se identifica el objeto de la controversia coincidente con el objeto de la litis,"* terminando el letrado de la demandante indicando que quedo *"afectuoso a su disposición, o a la de su dirección letrada, en las direcciones y teléfonos obrantes al pie"*, burofax que consta entregado y que *"pudo (.) haber llevado a iniciar una negociación entre las partes que la misma demandada ha impedido al no haber siquiera dado respuesta para negar el contenido o los motivos aducidos"*.

d) En el primer motivo del recurso, insistiendo en las alegaciones que ya expusieron en el escrito de contestación y en la audiencia Previa, solicitan se revoque la sentencia apelada ya que debería haberse inadmitido la demanda, omitiendo la juez de primera instancia que la oferta de negociación en este caso podría incluir cuestiones como plazos de salida de la vivienda, cuantía a abonar por la estancia en la misma hasta el desalojo completo o, incluso, un abono de cantidad por salida inmediata del inmueble, es decir, cualquier cosa que oferte o plantee una mínima negociación, *"más allá de una mera reclamación directa y unilateral, con formato de forma y fondo semejante a las comunicaciones que, precisamente, la nueva regulación pretender corregir"*, en caso contrario carecería de sentido *"la actual regulación sobre los MASC, de forma general y en casos de desahucio por necesidad de ocupación, en particular"*.

e) El motivo y el recurso se estiman, ya que en el ámbito del procedimiento civil, como regla, el recurso se dirige contra el fallo, estableciendo en este sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 1 julio de 1999 (RJ 1999, 4898) que no cabe estimar el recurso (o el motivo correspondiente) cuando haya de mantenerse subsistente el pronunciamiento o *"fallo"* de la sentencia recurrida, aunque sea por otros fundamentos jurídicos distintos de los que ésta tuvo en cuenta [SSTS 20 diciembre 1988 (RJ 1988, 9739), 24 julio 1998 (RJ 1988, 6393), 25 marzo 2002 (RJ 2002, 2297)].

La Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, ha introducido un nuevo requisito de procedibilidad.

En el orden jurisdiccional civil, con carácter general, para que sea admisible la demanda debe acudirse previamente a algún MASC (medios adecuados de solución de controversias en vía no jurisdiccional) de los que la Ley regula, configurándolo los arts. 264.4 y 399.3 LECiv como requisito de procedibilidad insubsanable.

En concreto, su art. 10 establece que la acreditación del intento de negociación y terminación del proceso sin acuerdo, *"si no hubiera intervenido una tercera persona neutral"*, se *"cumplirá mediante cualquier documento firmado por ambas partes en el que se deje constancia de la identidad de las mismas y, en su caso, de las personas profesionales o expertas que hayan participado asesorándolas, la fecha, el objeto de la controversia, la fecha de la reunión o reuniones mantenidas, en su caso, y la declaración responsable de que las dos partes han intervenido de buena fe en el proceso"*o, en su defecto, *"mediante cualquier documento que pruebe que la otra parte ha recibido la solicitud o invitación para negociar o, en su caso, la propuesta, en qué fecha, y que ha podido acceder a su contenido íntegro"*.

Atendido el contenido del burofax de 14 de noviembre de 2025, esta Sección considera, en contra de lo que mantiene la juez de primera instancia, que no se acredita el intento de negociación por el mero hecho de que al final del requerimiento el letrado de la propietaria expresara que quedaba a disposición de los arrendatarios *"o a la de su dirección letrada, en las direcciones y teléfonos obrantes al pie"*, al no constituir una invitación formal a negociar.

El MASC exige exteriorizar una voluntad real de llegar a un acuerdo, proponiendo un marco o alternativas, sin que pueda considerarse un intento de negociación la simple invitación a ponerse en contacto con el abogado, sin más.

SEGUNDO: Ex arts. 394 y 398 LECiv, procede imponer a la demandante las costas procesales de ambas instancias.

FALLO

La Sala acuerda **estimar el recurso de apelación** interpuesto contra la sentencia de 9 de abril de 2026, dictada por la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña. Plaza nº 2, en el juicio Ordinario 127/2026, la cual se deja sin efecto y, en su lugar, se desestima la demanda, imponiendo a la demandante las costas procesales de ambas instancias.

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.

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.