



Roj: **SAP NA 1112/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:1112**

Id Cendoj: **31201370032026100833**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **19/06/2026**

Nº de Recurso: **506/2026**

Nº de Resolución: **868/2026**

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

Ponente: **DANIEL RODRIGUEZ ANTUNEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STIC, Pamplona/Iruña, núm. 2, 17-03-2026 (proc. 1570/2025),
SAP NA 1112/2026**

SENTENCIA Nº 000868/2026

Ilmos/as. Sres/as.

Presidente

D^a ANA INMACULARA FERRER CRISTOBAL

Magistrados

D. ILDEFONSO PRIETO GARCÍA-NIETO

D. DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ (Ponente)

En Pamplona/Iruña, a 19 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 0000506/2026**, derivado del *Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) nº 0001570/2025 - 0*, del Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña. Plaza nº 2 de Pamplona/Iruña; siendo parte *apelante*, el demandado, **D^a Carmela**, representado por la Procuradora D^a Paula Araiz Goñi y asistido por el Letrado D. Ignacio Esparza Romero; parte *apelada*, la demandante **FUNDACION ADSIS ADSIS**, representada por el Procurador D. Javier Araiz Rodriguez y asistida por el Letrado D. Francisco Javier Avila Ojer.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D. DANIEL RODRIGUEZ ANTUNEZ**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Con fecha 17 de marzo del 2026, el referido Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona/Iruña. Plaza nº 2 de Pamplona/Iruña dictó Sentencia en Juicio verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) nº 0001570/2025 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"Que DEBO ACORDAR y ACUERDO estimar la demanda de D Javier Araiz en representación de la FUNDACION ADSIS frente a D^a Carmela solicitando, y en consecuencia:

1.- Declaro que ha lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por expiración del plazo.

2.- Decreto el desahucio de D^a Carmela, condenando a la



demandada a desalojar el inmueble que ocupa , debiendo dejarlo libre y a disposición del demandante, , con apercibimiento de lanzamiento en caso contrario firme la presente sentencia Con imposición de las costas del procedimiento a la demandada."

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

CUARTO.-La parte apelada, la FUNDACION ADSIS ADSIS, 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 0000506/2026, habiéndose señalado el día 09 de junio de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-La Fundación Adsis interpuso demanda contra D^a Carmela solicitando desahucio por expiración de contrato. Explicaba la demandante ostentar mediante convenio con Nasuvinsa la vivienda sita en la DIRECCION000 de Pamplona, y haber firmado con la demandada el 1 de junio de 2017 un contrato de arrendamiento sobre la misma por un año de duración prorrogable legalmente por 3 años más. La demandante indicaba que las partes continuaron suscribiendo sucesivas prórrogas anuales, hasta la última finalmente en diciembre de 2021 hasta el 30 de noviembre de 2022, entrando desde esta fecha el contrato en tática reconducción. La demandante indicaba que en agosto de 2024 notificó a la demandada su voluntad de no renovar el contrato, a pesar de lo cual todavía le concedió un año más de prórroga por vulnerabilidad hasta octubre de 2025.

La demandada se opuso a la demanda negando que el contrato de arrendamiento hubiese expirado su vigencia y duración, y defendiendo por el contrario que seguía vigente bien por prórrogas legales o bien por tática reconducción. Defendía continuar en el pago de la renta. Y alegaba en última instancia encontrarse en situación de vulnerabilidad económica y social.

SEGUNDO.-La sentencia de la Plaza nº 2 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona, objeto de la presente apelación, estimó la demanda. La juzgadora a *quo* explica que el contrato se prorrogó por las partes hasta noviembre de 2022, así como después extraordinariamente hasta octubre de 2025. En todo caso, aprecia la validez del burofax de agosto de 2025 notificando la demandante su voluntad de no renovar el arrendamiento, causa suficiente para acordar su terminación por expiración del plazo.

La demandada se alza en apelación contra la referida sentencia reiterando que, a su entender, el contrato de junio de 2017 sigue vigente entre las partes ya sea por prórroga legal o por tática reconducción, motivo por el que sigue abonando la renta mensual sin que la arrendadora objete el cobro de la misma.

La parte demandante se opuso al recurso planteando que el cobro de la renta no supone una tática reconducción ni novación del contrato, sino que responde a la lógica compensación económica por la ocupación del inmueble.

TERCERO.-El recurso de apelación se desestima porque un contrato de arrendamiento de vivienda que, como en el caso que nos ocupa, entró en situación de tática reconducción termina válidamente por mera voluntad del arrendador notificada con suficiente antelación al arrendatario.

En el caso que nos ocupa está probado que las partes suscribieron un contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la DIRECCION000 de Pamplona en fecha 1 de junio de 2017.

El tenor legal vigente de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) a esa concreta fecha de celebración del contrato (tenor legal al que quedó sujeto el mismo) determinaba en el art. 9 un plazo mínimo de duración de tres años (a través de prórrogas anuales hasta alcanzar dicho mínimo) salvo notificación de la terminación con la debida antelación, así como adicionalmente otro año más de prórroga en el art. 10 de la LAU si, una vez vencidas las prórrogas legales anteriores, ninguna de las partes notificase a la otra su voluntad de no renovar.

Por lo tanto, en el caso que nos ocupa el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes se prorrogó legalmente hasta junio de 2020, y adicionalmente obtuvo un año más de prórroga excepcional hasta junio de 2021, al no constar voluntad en contrario entre los contratantes.

A partir de aquella fecha, el contrato entró en tática reconducción, pues siguió vigente pero no bajo el amparo de la LAU sino sujeto a las reglas generales del contrato de arrendamiento en el Código Civil.



En efecto, la tácita reconducción es la situación que se produce cuando ya ha expirado el contrato firmado entre las partes, pero mutuamente aceptan la continuación del arrendamiento a través de un nuevo contrato, de origen legal, que se sujeta a las mismas previsiones establecidas en el contrato escrito entre las partes, salvo en lo relativo al plazo de duración. Como explica la STS 557/2020, de 14 de septiembre, *"La tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del CC supone un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma cosa regido por las previsiones contractuales anteriores, excepto por lo que se refiere a la duración del mismo, y a lo relativo a cualquier obligación accesoria incorporada al contrato, como son las garantías prestadas por un tercero para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario, que no se extienden al nuevo contrato"*.

En concreto el art. 1566 Cc dice que "Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento". Y el referido art. 1581 Cc al que se remite la norma aclara que "Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término".

Por lo tanto la extensión o prórroga de la situación arrendaticia tácitamente aceptada no se sujeta a los plazos legales de prórroga de la LAU, como tampoco, en su caso, a los eventualmente previstos en el contrato, sino a los plazos delimitados en el art. 1581 Cc. Como explicita la STS 184/2021, de 31 de marzo, *"la tácita reconducción no provoca una prórroga o ampliación del plazo del mismo contrato anterior. Éste finalizó una vez cumplido el término de su duración "sin necesidad de requerimiento especial" (art. 1581-II CC). La tácita reconducción, en caso de producirse, da lugar a un nuevo contrato, a un nuevo arrendamiento, integrado, como todo contrato, por su propio consentimiento, objeto y causa (art. 1261 CC). Por ser un contrato nuevo se extinguen las garantías y su plazo no es el mismo del contrato anterior (que ya se consumió), sino el establecido supletoriamente por el Código en virtud de la remisión que el art. 1566 CC hace al 1581"*.

Por ello en el caso que nos ocupa las prórrogas suscritas por las partes a partir de junio de 2021 respondieron, exclusivamente, a la libre autonomía de su voluntad, y en modo alguno a ningún imperativo legal dado que el contrato ya quedó fuera del ámbito de la LAU desde esa fecha. En la misma línea, la prórroga excepcional de un año por vulnerabilidad que la entidad demandante concedió a la arrendataria en 2024 no responde al tenor actualmente vigente del art. 10 LAU, dado que no es aplicable a un contrato en tácita reconducción que, como decimos, ya no se sujeta a la LAU sino al Cc (además de que ese nuevo tenor vigente del art. 10 LAU no sería tampoco aplicable a un contrato firmado en junio de 2017), sino que responde solamente a la libre voluntad o concesión de la parte arrendadora.

Pues bien, en todo este contexto de reconducción del contrato por pura voluntad de las partes la finalización del mismo también se produce, igualmente, por expresión de voluntad de terminación por parte del arrendador, ya que para que pueda tener lugar o seguir vigente una tácita reconducción de un contrato de arrendamiento el art. 1566 del Código Civil exige no sólo que el arrendatario continúe en el uso de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, sino que exige también que no haya precedido requerimiento. Y en el caso que nos ocupa, como bien resuelve la sentencia de primera instancia sí hubo un requerimiento previo de la parte arrendadora dirigido a la inquilina, transmitiéndole su inequívoca voluntad de no querer renovar ni continuar con el arrendamiento de la vivienda. El burofax de 6 de agosto de 2025 se dirigió a la demandada al domicilio arrendado y consta entregado el 2 de septiembre siguiente, y en el mismo la Fundación Adsis proponía como oferta vinculante un abandono de la vivienda por parte de la inquilina el 30 de septiembre de 2025, mostrando por tanto su clara voluntad de no renovar el contrato.

En consecuencia, el solo hecho de la continuación en la ocupación y de la continuación en el pago de la renta no son oponibles ante esa voluntad expresada por la arrendadora en el contexto de un contrato tácitamente prorrogado o reconducido, resultando en consecuencia procedente la desestimación del recurso de apelación.

CUARTO.-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.

FALLO

SE DESESTIMA el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Araiz Goñi, en nombre y representación de D^a Carmela, contra la sentencia de 17 de marzo de 2026 dictada por la Plaza nº 2 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Pamplona en el procedimiento Juicio Verbal nº 1570/2025, 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.

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 CIJ 2015