



Roj: **SAP NA 1432/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:1432**

Id Cendoj: **31201370022026100168**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **2**

Fecha: **31/07/2026**

Nº de Recurso: **27/2026**

Nº de Resolución: **174/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA AURORA RUIZ FERREIRO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA Nº 000174/2026

En Pamplona/Iruña, a 31 de Julio del 2026.

El Ilmo. Sr. **D. AURORA RUIZ FERREIRO**, Magistrado de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Navarra, ha visto en grado de apelación el **Rollo Penal de Sala nº 27/2026**, en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela. Plaza nº 2 de Tudela, en el *Juicio sobre delitos leves nº 0001245/2024*, sobre una falta de usurpación; siendo *apelante*, la condenada, **Dª Belinda**, representada por la Procuradora Dña. Mª MONSERRAT GARDE GIL, y defendido por la Letrada Dña. ANA MARIA GARCIA GOMEZ; y *apelado*, Dña. Josefina, asistida por el Letrado D. DAVID MODREGO JIMENEZ; **MINISTERIO FISCAL**;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se admiten los de la sentencia de instancia.

SEGUNDO.- Con fecha 24 de noviembre del 2025, el Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela. Plaza nº 2 de Tudela dictó en el citado procedimiento sentencia cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

Fallo: "QUE DEBO CONDENAR Y CONDENO a Belinda como autora de un DELITO LEVE DE USURPACIÓN DE BIEN INMUEBLE del artículo 245.2 del Código Penal a la pena de 3 meses de multa a razón de 4 euros diarios, con la responsabilidad personal subsidiaria para el caso de impago del artículo 53.1 CP. Requírase a Belinda para que procedan al desalojo de la vivienda sita en la DIRECCION000

de Fustiñana (Navarra), comunicando previamente al Juzgado el día del desalojo, bajo apercibimiento de que, de no verificarlo se procederá al lanzamiento."

TERCERO.- Notificada dicha resolución fue apelada en tiempo y forma por Dª Belinda, en los términos previstos en los artículos 976 y 790 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

CUARTO.- Dado traslado del recurso de apelación Dña. Josefina, asistida por el Letrado D. DAVID MODREGO JIMENEZ; y **MINISTERIO FISCAL** solicitó la desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia de instancia.

QUINTO.- Remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a esta Sección Segunda, en donde se incoó el citado rollo, quedando los mismos por su orden para sentencia.

SEXTO.- Se admiten y se dan por reproducidos los hechos declarados probados en la sentencia apelada, que son del siguiente tenor literal:

Hechos probados:

"**ÚNICO.-** Se declara probado que la acusada, Belinda, comenzó a vivir en el domicilio sito en la DIRECCION000, teniendo un contrato de arrendamiento para ello. Que, sin embargo, el arrendador ha fallecido hace más de un

año, conociéndolo la Sra. Belinda y permaneciendo en dicho domicilio hasta el día del juicio, a pesar de conocer que los titulares del domicilio no han permitido esa estancia."

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se dan aquí por reproducidos los argumentos y fundamentos de la sentencia recurrida que se dan por reproducidos.

"PRIMERA: Hechos que se dan por probados en la sentencia reflejan solo una parte de la realidad que se constató en el juicio. Dice la sentencia: "Se declara probado que la acusada, Belinda, comenzó a vivir en el domicilio sito en la DIRECCION000, teniendo un contrato de arrendamiento para ello. Que, sin embargo, el arrendador ha fallecido hace más de un año, conociéndolo la Sra. Belinda y permaneciendo en dicho domicilio hasta el día del juicio, a pesar de conocer que los titulares del domicilio no han permitido esa estancia"

Pero la sentencia omite que el contrato esta vigente en el momento del juicio. Que el contrato lo firmó uno de los propietarios de la vivienda al ser heredero del inmueble y que, por lo tanto, el contrato es legal y esta vigente. La sentencia no recoge la fecha de la firma del contrato que consta en los autos de manera que no se pueda comprobar que efectivamente está vigente. Los denunciante no pueden dar por terminado el contrato si no es a través de un procedimiento civil de desahucio. La sentencia no puede convertir en delincuente a la parte arrendataria por el hecho de no querer mantener el contrato. Las causas de impago de alquiler no se resuelven en la vía penal nunca.

A la arrendataria no le afecta la gestión de la herencia. Si el arrendador alquilo el inmueble con o sin el consentimiento de los otros herederos no invalida el contrato de arrendamiento. Un copropietario puede realizar actos de administración de los bienes en favor del resto de copropietarios. Un inmueble sin uso se deteriora. Si el precio del alquiler se lo quedó el arrendador y no lo compartió con el resto de herederos no es problema de la arrendataria. Todo esto son cuestiones civiles a resolver entre los coherederos no con la arrendataria que tiene un contrato legal y vigente. Que el titular del contrato de arrendamiento haya fallecido no es excusa para cambiar la realidad del contrato de arrendamiento.

SEGUNDA: Incorrecta aplicación del artículo 245.2 del Código Penal, delito leve de usurpación de bienes inmuebles.

El artículo 245.2 CP castiga a "El que ocupare, sin autorización debida, un inmueble, vivienda o edificio ajenos que no constituyan morada, o se mantuviere en ellos contra la voluntad de su titular". En relación a este tipo delictivo, la opinión mayoritaria estima que el bien jurídico protegido en este tipo delictivo no es la propiedad sino la posesión, entendida como hecho dimanante de las facultades dominicales.

Se establecen como requisitos para apreciar la comisión del delito:

- 1. La ocupación, sin violencia o intimidación, de un inmueble, vivienda o edificio que en ese momento no constituya morada de alguna persona, realizada con cierta vocación de permanencia de manera que esta esta perturbación posesoria puede ser calificada penalmente como ocupación,*
- 2. La carencia alguna de título jurídico que legitime esa posesión por parte del ocupador, pues en el caso de que hubiera sido autorizado para ocupar el inmueble, aunque fuese temporalmente o en calidad de precarista, la acción no debe reputarse como delictiva, y el titular deberá acudir al ejercicio de las acciones civiles procedentes para recuperar su posesión.*
- 3. Constancia de la voluntad contraria a tolerar la ocupación por parte del titular del inmueble, bien antes de producirse, bien después, que es lo que especifica este artículo al completar el mantenimiento en el edificio "contra la voluntad de su titular".*
- 4. Dolo en el autor, que abarca el conocimiento de la ajenidad del inmueble y de la ausencia de autorización, unido a la voluntad de afectación del bien jurídico tutelado por el delito, es decir la efectiva perturbación de la posesión del titular de la finca ocupada.*

No existe ocupación sin autorización porque existe un contrato de arrendamiento que se firmó el 1 de abril de 2022 por don Clemente, heredero del inmueble, y que de acuerdo con la Ley de arrendamientos urbanos, artículo 9, está vigente hasta el 1 de abril de 2027, ya que es prorrogable cada año hasta cinco años consecutivos, o incluso más según el artículo 10. No existe dolo porque la acusada sabía que tenía autorización, a pesar de conocer que existían varios coherederos. Pero ella no tiene por qué ser conocedora del funcionamiento de una comunidad de bienes.

En este caso tampoco se da la modalidad de usurpación de inmueble segunda del art 245.2 CP, el mantenimiento en el inmueble contra la voluntad de su titular que presupone un primer acceso autorizado y por tanto lícito, que

deviene delictivo en cuanto el sujeto conoce la voluntad contraria del titular a su permanencia en el inmueble o vivienda, que ha de ser expresada con suficiente claridad. Desde el momento en el que la autorización para ocupar la vivienda se basa en la existencia de un contrato de arrendamiento el hecho de que los dueños que no aparecen como firmantes del contrato de arrendamiento no quieran continuar con el mismo no supone que la ocupación sea ilegal y sin autorización, y mucho menos pase a ser una conducta delictiva.

TERCERA: Condena en costas.

Procede la condena en costas en ambas instancias ya que se ha utilizado incorrectamente la vía penal para un problema civil. Se ha utilizado la vía penal a sabiendas de que no era la correcta. Han pensado que la vía penal resultaría más rápida para conseguir un desahucio que quizás no sea tan rápido si tenemos en cuenta la situación de vulnerabilidad de la arrendataria."

SEGUNDO.- Siendo que la única parte que recurrió la sentencia fue la condenada no habiéndose recurrido la misma por los denunciante debemos partir de los hechos probados de dicha sentencia que permanece inalterados. Conforme a dichos hechos la denunciada se encontraba viviendo en la vivienda como consecuencia de un contrato de arrendamiento que firmo uno de los coherederos y que según parece administraba dicho bien, sin que por las partes se haya acreditado la falsedad de dicho contrato ya que la mera manifestación de la parte de que el firmante falleció al poco tiempo haya impedido que la juzgadora incluyera en los hechos probados de la sentencia que la denunciante se encontraba viviendo en dicha vivienda con un contrato de alquiler y lo hizo como inquilina. Basando su alegato la denunciada en que en su conducta no concurre dolo de ocupar un inmueble al estar en el mismo en virtud de un contrato de alquiler, que no ha sido declarado nulo ni falso, sin que un tribunal civil haya decretado la nulidad del mismo ni el desahucio de la inquilina.

Manteniendo que el fallecimiento del arrendador no impide la continuación del contrato.

TERCERO.- En este procedimiento penal lo que se resuelve es la concurrencia o no de los elementos del tipo por el que fue condenada la denunciada partiendo de los hechos probados de la sentencia. La denunciante no recurrió la sentencia, sin que la alegación de poner en duda la validez de un contrato que al ser mostrado a los agentes aun podían conocerse si estaba firmado o no por uno de los propietarios y no se acreditó la falsedad del mismo (según la parte el firmante murió un mes después lo que dio lugar a que los hechos de la sentencia recurrida así establezca que la denunciada se encontraba en ese domicilio teniendo un contrato de arrendamiento del mismo). Los impagos de rentas no transforman en usurpación de inmueble a un inquilino moroso. Por tanto no es en este procedimiento penal en donde debe dilucidarse si se extralimitó o no el fallecido al firmar dicho contrato. Y desde luego lo que sí permite excluir es el dolo que debe presidir dicho delito por lo que debe estimarse el recurso y absolver a la recurrente del delito de usurpación de inmueble debiendo en su caso la propiedad acudir a la vía civil a resolver en su caso el contrato y/u obtener el desahucio de la inquilina.

CUARTO .- Procede declarar las costas de esta alzada de oficio al no observarse temeridad alguna en la contraparte.

VISTOS los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

Estimando el recurso de apelación al que el presente rollo se contrae, interpuesto por ella Procuradora Dña. M^a MONSERRAT GARDE GIL, en representación de Belinda, **debo revocar y revoco** la sentencia de fecha 24 de noviembre del 2025 dictada por el Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela. Plaza nº 2 de Tudela en el Juicio sobre delitos leves nº 0001245/2024,

Devuélvanse los autos originales al juzgado de su procedencia con testimonio de esta resolución.

Así por esta mi Sentencia, *que es firme*, lo pronuncio, mando y firmo.

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.