



Roj: **SAP NA 1687/2026 - ECLI:ES:APNA:2026:1687**

Id Cendoj: **31201370032026101222**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Pamplona/Iruña**

Sección: **3**

Fecha: **13/10/2026**

Nº de Recurso: **1066/2026**

Nº de Resolución: **1239/2026**

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

Ponente: **DANIEL RODRIGUEZ ANTUNEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STICI, Tudela, núm. 4, 19-05-2026 (proc. 201/2022),
SAP NA 1687/2026**

SENTENCIA Nº 001239/2026

Ilma. Sra. Presidenta

D^a. ANA INMACULADA FERRER CRISTÓBAL

Ilmos. Sres. Magistrados

D^a. DANIEL RODRÍGUEZ ANTÚNEZ (Ponente)

D^a. MARÍA TERESA HUALDE MANSO

En Pamplona/Iruña, a 13 de octubre 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 0001066/2026**, derivado del *Juicio Verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0000201/2022 - 0*, del Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela. Plaza nº 4 de Tudela; siendo parte *apelante*, la demandante, **BUILDINGCENTER SAU**, representada por la Procuradora D^a María Jesús Gómez Molins y asistida por el Letrado D. Manuel Martín Acebrón; parte *apelada*, los demandados, **Dña. Manuela y D. Fructuoso**, representados por la Procuradora D^a. M^a Monserrat Garde Gil, y asistidos 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 19 de mayo del 2026, el referido Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela. Plaza nº 4 de Tudela dictó Sentencia en Juicio Verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0000201/2022 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

"Que desestimando la demanda formulada por D./Dña. BUILDINGCENTER SAU, representado por el Procurador D./Dña. MARIA JESUS GOMEZ MOLINS y asistido por el Letrado D.on Antonio Pedraza Gómez, contra Fructuoso, Manuela, representado por la procuradora Dña. M^a MONSERRAT GARDE GIL, y defendido por la letrada Dña. PATRICIA MORACHO JIMENEZ, debo absolver y absuelvo a los demandados de los pedimentos deducidos en su contra.

Se imponen las costas a la parte actora."

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



CUARTO.- La parte apelada, Dña. Manuela y D. Fructuoso, 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 0001066/2026, habiéndose señalado el día 6 de octubre de 2026 para su deliberación y fallo, con observancia de las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de la presente apelación la sentencia dictada por la Plaza nº 4 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Tudela que ha desestimado la demanda interpuesta por Buildingcenter SAU frente a D. Fructuoso y Dª Manuela, a través de la cual reclamaba el desahucio de los demandados de la vivienda arrendada por la demandante por impago de cantidades adeudadas. La sentencia apelada considera que el impago registrado es meramente puntual y no puede resultar asimilable a un incumplimiento de contrato.

La entidad demandante interpuso recurso de apelación contra la referida sentencia defendiendo que al tiempo de interposición de la demanda los demandados adeudaban una mensualidad de renta así como cantidades pendientes por gastos desde el año 2020, siendo que la mensualidad se abonó en plazo tras la demanda pero los gastos ya extemporáneamente, circunstancia que, a su juicio, no excluye la apreciación de incumplimiento (ya que no cabe enervación en este caso, por haberse producido en una ocasión anterior) generando solamente la inexigibilidad cuantitativa pero no imposibilitando el desahucio. Niega así que exista un impago meramente puntual ni prudencial. En último término, la demandante reclama la exoneración de las costas procesales aun si se desestima su recurso de apelación.

Los demandados se opusieron al recurso de apelación defendiendo, con la sentencia apelada, que solamente han incurrido en un retraso puntual de gastos, no de la renta arrendaticia, por lo que niegan haber incurrido en incumplimiento grave dadas sus circunstancias subjetivas de vulnerabilidad.

SEGUNDO.- Es jurisprudencia asentada del Tribunal Supremo la que afirma que, en principio, el solo impago de una mensualidad de la renta arrendaticia o de cantidades asimiladas es causa suficiente para resolver el contrato de arrendamiento por incumplimiento y determinar, en consecuencia, el desahucio del arrendatario incumplidor. Afirma el TS que *"el impago de la renta del arrendamiento de una vivienda fuera de plazo y después de presentada la demanda de desahucio, no excluye la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad, sin que el arrendador venga obligado a que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas"* (SSTS 729/2010, de 10 de noviembre; 1219/2008; ó 193/2009, de 26 de marzo, en doctrina también reiterada posteriormente en SSTS 137/2014, de 18 de marzo; 180/2014, de 27 de marzo; ó 291/2014, de 23 de mayo). Ello por cuanto el art. 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos determina como causa específica de resolución por incumplimiento *"la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario"*. Por tanto, al ser el contrato de arrendamiento urbano oneroso y conmutativo, la primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta y, dado que el pago de la renta es de tracto sucesivo ordinariamente mensual (salvo que se hubiese pactado contractualmente un abono en un único momento), entonces el impago de una sola mensualidad de renta puede justificar la resolución contractual.

Es más, explícitamente niega la jurisprudencia del TS que el arrendador que ejercita su derecho ante un único impago esté incurriendo en abuso de derecho (prohibido en el art. 7 del Código Civil), ya que *"como afirma la sentencia citada núm. 193/2009, de 26 marzo (Rec. 507/2004) "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....", lo que no constituye más que la aplicación concreta de una doctrina reiterada según la cual, como expresa la sentencia núm. 872/2011, de 12 diciembre (Recurso de Casación núm. 1830/2008) "la regla general consiste en que quien usa de su derecho, no ocasiona daño (qui iure sui utitur neminen laedit), aunque no obtenga una solución positiva a su demanda. Esta regla está relacionada con el derecho constitucional a la tutela judicial, de modo que esta Sala ha manifestado en diversas ocasiones que el abuso del derecho en relación al proceso debe ser cuidadosamente examinado para no coartar el ejercicio de acciones (STS 905/2007 y las sentencias allí citadas, así como las SSTS 1229/2004, de 29 diciembre y 769/2010, de 3 diciembre)"* (STS 137/2014, de 18 de marzo).

Ahora bien, al mismo tiempo la jurisprudencia del Tribunal Supremo también matiza la necesidad de distinguir un mero retraso de un auténtico incumplimiento resolutorio, en atención a las circunstancias que, en su caso, puedan singularizar el caso concreto, confirmando la STS 1065/2024, de 23 de julio, que *"La jurisprudencia de la sala no ha cerrado el paso a que, a los efectos de determinar el incumplimiento de la obligación de pago, no*

deban ser contempladas las concretas circunstancias concurrentes en cada supuesto litigioso" (en un asunto en el que, como el que aquí nos ocupa, ya no cabía enervación por previo agotamiento anterior de la misma y en el que las circunstancias personales de la arrendataria y las concurrentes en orden a explicar la demora en el pago evidenciaban una falta de incumplimiento resolutorio del contrato de arrendamiento).

TERCERO.- Pues bien, consideramos que las circunstancias particulares que concurren en el caso que nos ocupa, tanto subjetivas de los arrendatarios como objetivas del impago, permiten aplicar el criterio de la antedicha STS 1065/2024 y confirmar la sentencia de primera instancia.

3.1 A tal fin han de considerarse las siguientes circunstancias de hecho acreditadas.

El contrato de arrendamiento (con opción de compra) se suscribió entre las partes en fecha 22 de mayo de 2017, estipulándose una renta de 547 euros mensuales subvencionados al 75% y determinándose en la cláusula decimosexta que "La contratación y pago de los servicios individuales de agua, gas, teléfono, basuras, electricidad y otros similares, correrán a cargo y por cuenta exclusiva de la arrendataria-optante".

El día 7 de abril de 2022 la entidad demandante interpuso la demanda de desahucio denunciando el impago de las mensualidades de enero de 2022, febrero de 2022 y marzo de 2022, así como una factura por "gastos" de enero de 2020 por 137,44 euros.

Los demandados fueron emplazados el día 2 de junio de 2022.

El día 3 de junio de 2022 los demandados efectuaron ingreso bancario en pago de los 137,44 euros de la factura de "gastos de enero de 2020".

Dentro del plazo legal concedido de 10 días para desalojar, pagar u oponerse, los demandados presentaron contestación a la demanda, adjuntando a la misma prueba documental demostrativa de que la renta del mes de enero de 2022 se abonó el 9 de febrero de 2022; la renta de febrero de 2022 se abonó el 11 de marzo de 2022; y la renta de marzo de 2022 se abonó el 25 de abril de 2022.

Los demandados residen en la vivienda con sus tres hijos menores de edad, encontrándose en situación de desempleo a la fecha de la contestación a la demanda (junio de 2022), percibiendo únicamente ingreso mínimo vital (lo que, de hecho, motivó la suspensión del curso del presente proceso por vulnerabilidad).

Por último, se debe reseñar que los demandados ya enervaron con anterioridad una anterior reclamación de desahucio de la arrendadora (decreto de 21 de octubre de 2020 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Tudela en autos de Juicio Verbal nº 291/2020).

3.2 De los elementos expuestos se infiere que a la fecha de interposición de la demanda no se adeudaban las rentas de enero y febrero de 2022, que sin embargo reclamaba la entidad demandante. Además, la renta de marzo de 2022 quedó sufragada en abril de 2022, con anterioridad a que los demandados fuesen conocedores de la reclamación y de la demanda que les concedía 10 días para pagar (fueron emplazados en junio de 2022 y no consta probado ni el envío ni la efectiva recepción y entrega de la reclamación extrajudicial aportada con la demanda, que data de tan sólo dos días antes de la fecha de interposición de la misma).

Así las cosas, al tiempo de ser emplazados en el presente proceso los demandados exclusivamente adeudaban el importe de la factura por "gastos" de enero de 2020.

El pago de esa factura se materializó por los demandados inmediatamente al día siguiente de haber sido emplazados judicialmente. Junto a tal inmediatez temporal es decisivo considerar la concreta naturaleza de esa cantidad adeudada para apreciar la inexistencia de incumplimiento resolutorio. No se trataba del impago de una mensualidad de la renta, sino de "gastos". La mensualidad de la renta se entiende directamente exigible y vencida en la mensualidad correspondiente, conforme al contrato. Pero el devengo de los "gastos" no goza del mismo automatismo en el contrato. De hecho, como hemos reseñado, el contrato estipula que los gastos de suministro deben ser directamente contratados y abonados por los arrendatarios, circunstancia que, en el contexto del contrato que nos ocupa, obligaba a la entidad demandante a especificar y detallar qué concretos gastos estaba cargando a los demandados en esta factura. Todavía más. Se supone que son gastos correspondientes a enero de 2020, pero sin embargo la factura que documenta los mismos data de diciembre de 2021, casi dos años después. Y no consta que antes de su inclusión en la demanda judicial que nos ocupa esa factura hubiese sido reclamada a los inquilinos en algún momento anterior, cosa enteramente exigible porque, repetimos, no es una cuantía que se devenga automáticamente cada mes conforme al contrato. Los arrendatarios demandados no podían conocer ni que adeudaban esos gastos ni la cuantía de los mismos hasta que se les dio traslado de la factura, y el único traslado demostrado es ya el judicial (que, además, fue inmediatamente atendido al día siguiente). Pero es que además, como también hemos significado, en el año 2020 (al que se supone que se corresponden los desconocidos gastos facturados en diciembre de 2021) ya se tramitó un anterior juicio de desahucio (el número de aquel procedimiento es 291/2020, por lo que data

de aquel año) en el que se produjo enervación en octubre de 2020, circunstancia que remarca todavía más la singularidad particular de la única deuda en la que ahora pretende sustentar el desahucio la parte apelante, puesto que si se trataba de gastos de enero de 2020, y en ese año 2020 ya se interpuso una demanda de desahucio, no se comprende por qué dicha deuda no quedó ya incluida entonces, quedando en definitiva huérfanas de toda explicación varias vicisitudes en relación a la deuda: a qué concretos gastos se corresponde (una vez que el contrato dispone que los suministros los contratan y abonan los arrendatarios); por qué razón ese importe no se facturó hasta diciembre de 2021; y por qué nunca se notificó ni reclamó a los inquilinos sino que directamente se incluyó en la posterior demanda judicial de desahucio.

Con todo lo expuesto, no podemos concluir que el impago de esa factura por gastos de enero de 2020, desconocida por los demandados y con toda la particularidad de circunstancias que ha sido expuesta, constituya un incumplimiento de entidad resolutoria del contrato de arrendamiento en el caso concreto que nos ocupa, por lo que procede desestimar el recurso de apelación.

CUARTO.- En cuanto al pago de las costas de la apelación, el art. 398 de la LEC determinaba (en el tenor vigente al tiempo de incoarse el presente proceso) que cuando sean desestimadas todas las pretensiones de un recurso de apelación se aplicará lo dispuesto en el art. 394, esto es, que se impondrán las costas a la parte que haya visto totalmente desestimadas sus pretensiones. Por tanto las costas del recurso de apelación que nos ocupa se impondrán a la parte apelante, al quedar desestimado su recurso.

Igualmente, el pronunciamiento de costas de primera instancia, discutido subsidiariamente en el recurso de apelación, es procedente en aplicación de la misma regla del vencimiento del art 394 LEC, por lo que no procede su modificación.

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

FALLO

SE DESESTIMA el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Gómez Molins, en nombre y representación de Buildingcenter SAU, contra la sentencia de fecha 19 de mayo de 2026 dictada por la Plaza nº 4 de la Sección Civil del Tribunal de Instancia de Tudela en el procedimiento Juicio Verbal nº 201/2022, que **SE CONFIRMA**.

Todo ello con imposición del pago de las costas generadas con dicho recurso 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.