Roj: **SAP NA 1876/2026** - **ECLI:ES:APNA:2026:1876**

Id Cendoj: **31201370032026101373**
Órgano: **Audiencia Provincial**
Sede: **Pamplona/Iruña**
Sección: **3**
Fecha: **09/11/2026**
Nº de Recurso: **1031/2026**
Nº de Resolución: **1393/2026**
Procedimiento: **Recurso de apelación. Juicio verbal**
Ponente: **AURELIO HERMINIO VILA DUPLA**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

S E N T E N C I A Nº 001393/2026

Presidente Ilmo. Sr.

D. AURELIO HERMINIO VILA DUPLÁ (Ponente)

Magistrados Ilmos. Sres.

D. ILDEFONSO PRIETO GARCÍA-NIETO

D. FERNANDO PONCELA GARCÍA

En Pamplona/Iruña, a 9 de noviembre 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 0001031/2026,**derivado de los autos de *Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0000628/2024 - 0*del Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela . Plaza nº 3 de Tudela; siendo parte *apelante,* ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE S.A., representada por el Procurador D Mauricio Gordillo Alcala y asistida por el Letrado D Pablo Ledesma López; partes *apeladas,* D Rogelio , Jose Daniel , representadas por la Procuradora Dª Mª Monserrat garde gil, y asistidas por el Letrado D. Vicente Tabuenca Jimenez.

Siendo Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. **D AURELIO HERMINIO VILA DUPLÁ.**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los de la sentencia apelada.

SEGUNDO.-Con fecha 02 de junio del 2026, el referido Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela. Plaza nº 3 de Tudela dictó Sentencia 000082/2026 en los autos de Juicio verbal (Desahucio Falta pago - 250.1.1) nº 0000628/2024 - 0, cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

" Que debo DESESTIMAR Y DESESTIMO ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. MAURICIO GORDILLO ALCALÁ en nombre y representación de ALTAMIRA SANTANDER REAL ESTATE, SA, contra D. Rogelio y Dª Jose Daniel , representados por la Procuradora de los Tribunales Dª. Mª MONTSERRAT GARDE GIL y, en consecuencia, ABSUELVO D. Rogelio y Dª Jose Daniel de los pedimentos instados en su contra, con imposición de costas a la parte actora."

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

CUARTO.-Remitidos los autos a la Audiencia Provincial, previo reparto, correspondieron a esta Sección Tercera, en donde se formó el Rollo de Apelación Civil nº 1031/26.

QUINTO.- Admitido el recurso de apelación, se dio traslado a las partes apeladas, Rogelio , **Jose Daniel ,** evacuaron el traslado para alegaciones, oponiéndose al recurso de apelación y solicitando su desestimación, interesando la confirmación de la sentencia de instancia.

SEXTO.- Se señaló el día 3 de noviembre del 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 por la propietaria de la vivienda sita en la DIRECCION000 , de Cintruénigo (Navarra), ejercitando la acción de desahucio por falta de pago y reclamación de la cantidad de 3.907,92 euros, más las cantidades que pudieran devengarse hasta la efectiva restitución de la posesión del inmueble, más intereses y gastos, alegando, en síntesis, que el 9 de septiembre de 2022 suscribió contrato de arrendamiento con los demandados, en el que se pactó una renta de 480 euros, 566,16 tras las actualizaciones, más los gastos de comunidad (76.56 euros), habiendo impagado los arrendatarios la renta y los gastos de comunidad total o parcialmente a partir del mes de octubre de 2022, por lo que deben a fecha de presentación de la demanda (julio 2024) la cantidad de 3.907,92 euros, a cuyo pago fueron requerir extrajudicialmente por medio fehaciente el 5 de julio de 2024.

b)En el escrito de contestación los demandados alegaron, en primer lugar, que en todo caso la cantidad adeudada ascendía a 2.616,96 euros ya que habían pagado una serie de cantidades.

En segundo lugar, que en ningún momento se habían negado a hacer frente al pago de la renta y gastos, si bien habían solicitado en reiteradas ocasiones a la demandante que cambiase la domiciliación de los recibos a otro número de cuenta, lo que no hizo, motivo por el que se devolvieron los recibos, así como que reparase los desperfectos de la vivienda, *"con especial relevancia del wasap de 6 de Noviembre de 2023 donde se informa a la trabajadora Rosa , que se ha caído un trozo de techo en la cabeza de uno de los hijos menores",* a pesar de lo cual, *"actuando con evidente mala fe e intención de enriquecimiento injusto interpone la presente demanda de desahucio con la única finalidad de dejarles en la calle a pesar de su precaria situación económica"*.

En tercer lugar, que se encuentran en una situación de especial vulnerabilidad, entendiendo aplicable el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

c)Además, los demandados instaron *"incidente de suspensión extraordinaria del procedimiento de desahucio y/o lanzamiento por encontrarse en situación de absoluta vulnerabilidad social o económica sobrevenida"*.

Por auto de 12 de noviembre de 2024 se acordó la suspensión de la vista y del lanzamiento hasta el 31 de diciembre de 2024.

Por Providencia de 4 de febrero del 2025 se puso en conocimiento de las partes que la suspensión *"ha quedado prorrogada hasta el 31 de diciembre de 2025 mediante el Real Decreto-ley 1/2025, de 28 de enero"*.

Al no haberse producido una nueva prórroga del Real Decreto-ley 11/2020, se acordó la reanudación del proceso por diligencia de Ordenación de 22 de abril de 2026.

En el acto del juico los demandados reconocieron que no habían pagado renta alguna durante la suspensión del procedimiento.

d)La sentencia del Juzgado desestimó la demanda, en la forma recogida por el antecedente de hecho 2º de nuestra sentencia, al concluir la juez de primera instancia que se había *"acreditado el incumplimiento por parte de la arrendadora"*,pero no *"la existencia de impago de las rentas que ahora reclama ni que su importe sea exigible a los demandados"*y ello porque "no acredita que haya realizado las reparaciones necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad constando una reclamación sobre dicho estado", lo que *"supone un incumplimiento de contrato por parte del arrendador, aportando un resumen de deuda y una serie de facturas sin que conste su notificación ni giro de recibo a los demandados, ni a qué responde la cuantificación de las reclamaciones parciales de las facturas que aporta"*,reclamando *"cantidades que no se justifican, ni como se realiza su cuantificación,"*ni a que recibos no abonados se refieren, ni tampoco como se ha realizado la actualización de rentas que igualmente reclaman", ya que el contrato contempla una actualización anual, pero "se reclama una actualización desde agosto de 2024, sin que conste ninguna actualización en los años anteriores, ni que se hayan girado recibos por ese importe ni la cuantificación de la nueva renta".

e)Recurre la demandante alegando, en síntesis, que la sentencia apelada señala que se reclaman cantidades que no se justifican, pero también recoge que los demandados reconocían deber parcialmente la cantidad reclamada en concepto de rentas impagadas, a pesar de lo cual desestima la demanda, por lo que incurre en

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

una incongruencia (art. 218 LEciv), sin que sea *"argumento suficiente para entender que no se ha incumplido el pago de las rentas reclamadas"*que los demandados aleguen haber solicitado el cambio del giro domiciliario de la renta en una cuenta distinta, ya que han realizado pagos parciales en concepto de renta y, por tanto, conocían los datos bancarios suficientes para realizar los ingresos, no constando, además, que hubieran procedido a la consignación notarial o judicial de las rentas, circunscribiéndose el objeto probatorio del juicio del juicio de desahucio a determinar si la parte demandada ha abonado o no las rentas reclamadas, sin que constituya un hecho impeditivo el posible mal estado del inmueble o la solicitud del cambio de cuenta bancaria donde domiciliar las rentas, cuestiones éstas que, en todo caso, podían haber sido objeto de un procedimiento ordinario.

f)El recurso se estima.

d.1 Esta Sección viene señalando que en el juicio de desahucio el demandado puede alegar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación, pero no el incumplimiento de sus obligaciones por parte del arrendador (exceptio non adimpleti contractus), ni la existencia de una deuda compensable a su favor que excluya su situación de impago, al ser reiterada doctrina jurisprudencial que el pago de la renta en el plazo pactado constituye la obligación principal del arrendatario, del que únicamente queda relevado en los supuestos en que cabe la suspensión del pago de la renta, en los supuestos y con los requisitos legalmente previstos [SAPN 3 de julio de 2025 (ECLI:ES:APNA:2025:1302)].

También, al interpretar el párrafo 2º del art. 22.4 LEciv, que la puesta *"a disposición del arrendador"*de la rentas no puede considerarse cumplida con el mero ofrecimiento de pagar las rentas debidas, sino que debe ser efectivo o, caso de no conseguirlo por falta de colaboración del arrendador, proceder a consignar la cantidad debida [SAPN 30 julio 2028 (ECLI:ES:APNA:2018:648)], porque para que se produzca la *"mora accipiendi"*del acreedor, con el efecto liberatorio que conlleva para el deudor, "es necesario que éste ofrezca y, en su caso consigne, la cantidad debida, ex arts. 1176 y s CC" [SAPN 5 noviembre 2001 (JUR 2002, 18975)].

En el caso ahora enjuiciado, no sólo los demandados, ahora apelados, se limitan a alegar para justificar el impago de las rentas el mal estado de la vivienda arrendada y la falta de domiciliación de los recibos en una cuenta, sin ni siquiera haber ofrecido a la arrendadora el pago de las rentas, menos aún consignado las mismas, sino que reconocieron en el acto del juicio que llevan ocupando la citada vivienda sin pagar renta alguna desde que se acordó la suspensión del procedimiento.

Procede, por lo tanto, estimar la demanda, sin tener en cuenta la renta actualizada al no constar que la arrendadora la hubiera comunicado a los arrendatarios en la forma prevista en la cláusula 4ª bis del contrato de arrendamiento de 9 de septiembre de 2022.

d.2 En cuanto a la vulnerabilidad alegada, esta Sección viene señalando con reiteración que es en fase de ejecución de la sentencia que acuerda el desahucio *"donde se interese y resuelva sobre la procedencia o no de la suspensión del lanzamiento"*,lo que es competencia del Tribunal de instancia y que los autos que resuelven sobre la solicitud de suspensión del lanzamiento por vulnerabilidad no son susceptibles de apelación al no prever expresamente la Ley que puedan ser recurridos [AAPN 27 marzo 2026 (ECLI:ES:APNA:2026:597)].

Por la misma razón, es el tribunal de instancia el competente para resolver sobre las medidas previstas en el Real Decreto-ley 29/2026, de 6 de octubre.

SEGUNDO: Ex art. arts. 394 y 398 LEciv, procede imponer a los demandados las costas procesales de la primera instancia y del recurso.

F A L L O

La Sala acuerda **estimar el recurso de apelación**interpuesto contra la sentencia de 2 de junio de 2026, dictada por la Plaza núm. 3 de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tudela, en el juicio Verbal de Desahucio por falta de pago 628/2024, la cual se deja sin efecto y, en su lugar, se estima la demanda, declarando resuelto el contrato de arrendamiento por impago de las rentas y gastos de comunidad, condenando a los demandados a pagar la cantidad de 2.616,96 euros, más las rentas y gastos de comunidad que hayan vencido desde la presentación de la demanda, así como al desalojo del local, previo apercibimiento de lanzamiento si no lo desalojare en plazo legal.

Se imponen a los demandados las costas procesales de la demanda y del recurso.

Dése al depósito constituido el destino legal que corresponda.

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**

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ