

EL BUROFAX COMO PRUEBA CLAVE: UNA NUEVA SENTENCIA REFUERZA SU VALOR EN ARRENDAMIENTOS Y GESTIÓN DE COMUNIDADES



JESÚS J. MARTÍNEZ ESTAIRE.
ABOGADO Y ECONOMISTA

Una reciente sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 19.ª), de 12/05/2025 (n.º 182/2025, Rec. 261/2024, ponente: F.J. Peñas Gil), consolida el valor jurídico del burofax como medio fehaciente de comunicación, incluso cuando el destinatario se niega a recogerlo. En plena implantación de la Ley 1/2025, que

impone los Mecanismos Adecuados de Solución de Controversias (MASC) como requisito previo en pleitos civiles y mercantiles, esta doctrina cobra una relevancia decisiva para los administradores de fincas. La sentencia revoca un fallo de instancia que había rechazado la resolución de un contrato de arrendamiento por entender que el preaviso de un mes del art. 10 LAU no se cumplió, al no constar la recepción del burofax por la arrendataria. Sin embargo, la Audiencia aplica la doctrina consolidada del Tribunal Supremo (STS 493/2022, de 22 de junio): si la falta de recepción se debe a la pasividad o voluntad del destinatario, la notificación produce plenos efectos.



En el caso enjuiciado, el burofax fue remitido correctamente al domicilio pactado, y aunque no fue recogido directamente por la arrendataria, quedó a su disposición. La negativa a recogerlo no impide su eficacia.

CONTEXTO LEGAL: MASC Y COMUNICACIONES CON EFECTOS JURÍDICOS

La entrada en vigor de la Ley 1/2025, que impone la obligación de intentar una solución extrajudicial antes de acudir a los tribunales, refuerza la necesidad de contar con comunicaciones trazables y fehacientes. En este escenario, el burofax se posiciona como una herramienta clave para dejar constancia documental del agotamiento de la vía extrajudicial, interrumpir la prescripción de deudas o preconstituir prueba en requerimientos, reclamaciones o acciones de cesación. Para los administradores de fincas, esta sentencia refuerza la validez y utilidad del

burofax en múltiples contextos de la vida comunitaria: requerimientos de pago previos a demandas monitorias, comunicación de acuerdos de junta con efectos ejecutivos, requerimientos previos a acciones de cesación (art. 7.2 LPH), etc. Su correcta utilización permite al administrador proteger jurídicamente a la comunidad, anticiparse a objeciones procesales y evitar alegaciones de indefensión por parte del destinatario. En definitiva, el burofax, bien empleado y documentado, se confirma como un instrumento estratégico en la gestión legal de comunidades. Su eficacia no depende de que el destinatario lo recoja, siempre que se acredite que fue correctamente remitido y quedó a su disposición. Esta sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid aporta seguridad jurídica y legitima una práctica profesional habitual, ahora más relevante que nunca bajo el nuevo marco legal de los MASC.

¿Sabías que un simple e-mail puede arruinar tu negocio?
Como **Administrador de Fincas Colegiado**
dispones del producto adecuado por muy poco:

Seguro CIBER-RIESGO desde SOLO 370€/año. 100% Personalizable

SERVICIO DE RESPUESTA A INCIDENTES

Contención tecnológica
Asesoramiento jurídico y de RR.PP
Gastos para notificar y monitorizar la vulneración de datos
(a clientes y a las entidades reguladoras)

RESPONSABILIDAD TECNOLÓGICA

Indemnización responsabilidad ante terceros
Gastos de defensa
Gastos Forenses Privacidad
Gastos de Inspección Privacidad
Gastos de Asistencia a Juicio
Sanciones administrativas y sanciones PCI

PÉRDIDAS DEL ASEGURADO

Gastos de recuperación de datos o sistemas
Pérdida de beneficios
Extorsión cibernética
Protección de equipos (sustitución o reparación)
Proveedor externo tecnológico

FRAUDE TECNOLÓGICO

Uso fraudulento de su identidad electrónica
Robo electrónico de fondos
Modificación de precios online
Fraude en servicios contratados
Suplantación de identidad (opcional)

SERVICIOS ADICIONALES

Asistencia 24/7 x 365
Análisis de Vulnerabilidad IP
Análisis de Vulnerabilidad de RED
Borrado Digital

¿Quieres saber más?
¡Escanea!

Producto adaptado a sistemas en la nube y escenarios de ciber guerra. Consulta en www.josesilva.es o llamando al 91 535 30 09 cómo podemos mejorar tu protección.

Vecinos con Corazón
JUNTOS POR LA VIDA

¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?