

# 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.<sup>a</sup>), 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.



¿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**  
Asistencia tecnológica  
Asesoramiento jurídico y de RR.PP  
Gastos para notificar y monitorizar la vulnerabilidad 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



¿Quieres saber más?  
¡Escanea!



**PÉRDIDAS DEL ASEGURADO**  
Gastos de recuperación de datos o sistemas  
Pérdida de beneficios  
Extorsión cibernetica  
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

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



¿CONOCES NUESTRO NUEVO PROYECTO?

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.